

|  |   |
|--|---|
| <b>LEASE OF RETAIL PREMISES</b>  | <b>عقد إيجار وحدة تجارية</b>  |
| UNIT -7  | الوحدة-7  |
| , MADINAT BADR, DUBAI  | مدينة بدر، دبي  |
| Between  | بين كل من   |
| MADINAT BADR PROPERTIES LLC  | شركة مدينة بدر العقارية ذ.م.م   |
| And  | و   |
| <b>Makaw Chocolate- Sole Proprietorship L.L.C</b>  | <b>شوكولاته مكاو - شركة الشخص الواحد ذ م م - فرع دبي</b>  |
| <b>Dated 17 November 2025</b>  | <b>التاريخ : 17 نوفمبر 2025</b>   |
| <b>PARTICULARS:</b>  | <b>التفاصيل:</b>  |
| <b>1. Landlord:</b> Madinat Badr Properties LLC  | <b>1- المؤجر:</b> مدينة بدر العقارية ذ.م.م  |
| Address<br>Muhaishna 1, P O Box 34339 Dubai, United Arab Emirates, Dubai, United Arab Emirates   | العنوان: محيصة 1<br>صندوق بريد 34339<br>دبي، الامارات العربية المتحدة   |
| Fax No:  | رقم الفاكس: [●]   |
| <b>2. Tenant:</b> Makaw Chocolate LLC.   | <b>2- المستأجر:</b> مكاو شوكولا ذ م م.  |
| Address:<br>Makaw Chocoate<br>Al Seef Village Mall, shop 18<br>P. O. Box45384<br>Abu Dhabi- UAE<br>Email: <a href="mailto:rimazanoun@hotmail.com">rimazanoun@hotmail.com</a> | العنوان:<br>مكاو شوكوات<br>قرية السيف مول محل 18<br>ص.ب 45384<br>أبو ظبي<br>الامارات العربية المتحدة<br>Email: <a href="mailto:rimazanoun@hotmail.com">rimazanoun@hotmail.com</a> |
| Phone No: +971501291355  | رقم الهاتف: : +971501291355   |
| Fax No:  | رقم الفاكس:   |

|   |  |
|---|--|
| 3. <b>Premises:</b> Unit [7 ] within the Centre, having a Lettable Area of [34.84] square meter, as shown in the Plan in Schedule A.  | 3- العين المؤجرة: الوحدة [7] داخل المركز، بمساحة مؤجرة قدرها [34.84] قدماً مربعاً.   |
| 4. <b>Term:</b> [5] years from the Rent Commencement Date, inclusive of five month rent free Period   | 4- مدة العقد: [5] سنة تاريخ بدء الإيجار ، شاملاً فترة الإيجار المجانية لمدة خمسة أشهر  |
| 5. <b>Commencement Date:</b> 01 Dec 2025  | 5- تاريخ البدء : 1 ديسمبر 2025   |
| 6. <b>Expiry Date:</b> 31 May 2027  | 6- تاريخ الانتهاء : 31 مايو 2027   |
| 7. <b>Basic Rent:</b> The Basic Rent is payable annually in advance on and from the Rent Commencement Date as set out in the following tables and the "Notes" below [and is exclusive of Services Charges]:AED 1,280 per square meter | 7- الإيجار الأساسي: : يكون الإيجار الأساسي واجب الدفع سنوياً ومقدماً في ومن تاريخ بدء الإيجار كما هو مبين في الجداول التالية وبند "الملاحظات" أدناه [ولا يشمل رسوم الخدمات]: 1,280 درهماً للمتر المربع . |

| Rent Year 4   | Amount (AED) | VAT      | Due Dates |
|---------------|--------------|----------|-----------|
| Installment 1 | -            | -        | -         |
| Installment 2 | -            | -        | -         |
| Installment 3 | 11,148.80    | 557.44   | 01-Dec-25 |
| Installment 4 | 11,148.80    | 557.44   | 01-Mar-26 |
| Total         | 22,297.60    | 1,114.88 |           |

| سنة الإيجار 4 | المبلغ (بالدرهم) | ضريبة القيمة المضافة | تواريخ الاستحقاق |
|---------------|------------------|----------------------|------------------|
| القسط الأول   | -                | -                    | -                |
| القسط الثاني  | -                | -                    | -                |
| القسط الثالث  | 11,148.80        | 557.44               | 01-ديسمبر -25    |
| القسط الرابع  | 11,148.80        | 557.44               | 01-مارس -26      |
| الإجمالي      | 22,297.60        | 1,114.88             |                  |

| Rent Year 5   | Amount (AED) | VAT      | Due Dates |
|---------------|--------------|----------|-----------|
| Installment 1 | 11,148.80    | 557.44   | 01-Jun-26 |
| Installment 2 | 11,148.80    | 557.44   | 01-Sep-26 |
| Installment 3 | 11,148.80    | 557.44   | 01-Dec-26 |
| Installment 4 | 11,148.80    | 557.44   | 01-Mar-27 |
| Total         | 44,595.20    | 2,229.76 |           |

| سنة الإيجار 5 | المبلغ (بالدرهم) | ضريبة القيمة المضافة | تواريخ الاستحقاق |
|---------------|------------------|----------------------|------------------|
| القسط الأول   | 11,148.80        | 557.44               | 01-يونيو -26     |
| القسط الثاني  | 11,148.80        | 557.44               | 01 سبتمبر -26    |

|              |          |           |              |
|--------------|----------|-----------|--------------|
| 26-ديسمبر-01 | 557.44   | 11,148.80 | القسط الثالث |
| 01 مارس 27   | 557.44   | 11,148.80 | القسط الرابع |
|              | 2,229.76 | 44,595.20 | الإجمالي     |

|  |  |
|--|--|
| <b>Notes:</b> Each installment of Basic Rent for the Term shall be paid through the provision of post-dated cheques on or before the Commencement Date. The amount of VAT set out in this Item 7 is based on the rate of VAT applicable as at the date of this Lease and may be subject to change. | <b>ملاحظات:</b> تُسدد قيمة كل قسط من أقساط الإيجار الأساسي من خلال تقديم شيكات مؤجلة في أو قبل تاريخ البدء. ويستند مبلغ ضريبة القيمة المضافة المُبين في البند 7 إلى سعر ضريبة القيمة المضافة المعمول به في تاريخ عقد الإيجار هذا وقد يخضع للتغيير. |
| <b>8. Rent Commencement Date:</b><br>Not Applicable  | <b>8- تاريخ بدء الإيجار:</b> غير قابل للتطبيق  |
| (i) the day after the expiry of the Fit Out Period; and  | (1) اليوم الذي يلي انتهاء مدة التجهيز.   |
| (ii) the Required Opening Date.  | (2) تاريخ الافتتاح المطلوب.  |
| <b>9. Fit Out Period:</b> Not Applicable   | <b>9- مدة التجهيز:</b> غير قابل للتطبيق  |
| <b>10. Anticipated Opening Date:</b><br>Not Applicable   | <b>10- تاريخ الافتتاح المتوقع:</b> غير قابل للتطبيق  |
| <b>11. Service Charge:</b> These are the actual charges for the Services provided by the Landlord payable annually in advance on and from the Commencement Date by the tenants to the Owner Association through the landlord as set out in the following tables and the "Notes" below:             | <b>11- تكلفة الخدمات:</b> تكون التكلفة الفعلية للخدمات التي تم تقديمها من قبل المؤجر واجبة الدفع سنوياً مقدماً في ومن تاريخ البدء من قبل المستأجر اتحاد الملاك عن طريق المؤجر على النحو المُبين في الجداول التالية و"الملاحظات" أدناه:             |

| Fit Out Period | Amount (AED) | VAT | Due Dates |
|----------------|--------------|-----|-----------|
| Installment 1  | -            | -   | -         |

| مدة التجهيز | المبلغ (بالدرهم) | ضريبة القيمة المضافة | تواريخ الاستحقاق |
|-------------|------------------|----------------------|------------------|
| القسط الأول | -                | -                    | -                |

| Service charge<br>Year 4 | Amount (AED) | VAT    | Due Dates |
|--------------------------|--------------|--------|-----------|
| Installment 1            |              |        |           |
| Installment 2            |              |        |           |
| Installment 3            | 2,621.71     | 131.09 | 01-Dec-25 |
| Installment 4            | 2,621.71     | 131.09 | 01-Mar-26 |
| Total                    | 5,243.42     | 262.17 |           |

| سنة الإيجار 4 | المبلغ (بالدرهم) | ضريبة القيمة المضافة | تواريخ الاستحقاق |
|---------------|------------------|----------------------|------------------|
| القسط الأول   |                  |                      |                  |
| القسط الثاني  |                  |                      |                  |
| القسط الثالث  | 2,621.71         | 131.09               | 01-ديسمبر -25    |
| القسط الرابع  | 2,621.71         | 131.09               | 01-مارس -26      |
| الإجمالي      | 5,243.42         | 262.17               |                  |

| Service charge<br>Year 5 | Amount (AED) | VAT    | Due Dates |
|--------------------------|--------------|--------|-----------|
| Installment 1            | 2,621.71     | 131.09 | 01-Jun-26 |
| Installment 2            | 2,621.71     | 131.09 | 01-Sep-26 |
| Installment 3            | 2,621.71     | 131.09 | 01-Dec-26 |
| Installment 4            | 2,621.71     | 131.09 | 01-Mar-27 |
| Total                    | 10,486.84    | 524.34 |           |

| سنة الإيجار 5 | المبلغ (بالدرهم) | ضريبة القيمة المضافة | تواريخ الاستحقاق |
|---------------|------------------|----------------------|------------------|
| القسط الأول   | 2,621.71         | 131.09               | 01-يونيو -26     |
| القسط الثاني  | 2,621.71         | 131.09               | 01 سبتمبر -26    |
| القسط الثالث  | 2,621.71         | 131.09               | 01-ديسمبر -26    |
| القسط الرابع  | 2,621.71         | 131.09               | 01 مارس 27       |
| الإجمالي      | 10,486.84        | 524.34               |                  |

**Notes:** Each installment of the Service Charge for the Fit Out Period and Rent Year 1 shall be paid through the provision of post-dated cheques on or before the Commencement Date and thereafter in accordance with Clause 5 of the Standard

**ملاحظات:** تُسدد قيمة كل قسط من أقساط رسوم الخدمات عن مدة التجهيز وسنة الإيجار 1 من خلال تقديم شيكات مؤجلة في أو قبل تاريخ البدء وبعد ذلك وفقاً للبند 5 من الشروط القياسية. ويستند مبلغ ضريبة القيمة المضافة المبين في البند 11 هذا إلى

|  |   |
|--|---|
| Terms. The amount of VAT set out in this Item 11 is based on the rate of VAT applicable as at the date of this Lease and may be subject to change.   | سعر ضريبة القيمة المضافة المعمول به في تاريخ عقد الإيجار هذا وقد يخضع للتغيير.  |
| 12. <b>Permitted Use of the Premises:</b> in accordance with the Tenant's License. Kindly note that the Permitted Use should be Sharia compliant at all times.   | 12- الاستخدام المصرح به للعين المؤجرة:<br>يرجى ملاحظة أن الاستخدام المسموح به يجب أن يكون متوافقاً مع الشريعة الإسلامية في جميع الأوقات.  |
| 13. <b>Tenant's Trade Name:</b><br>Makaw Chocolate LLC.  | 13- الاسم التجاري:<br>مكاو شوكولا ذ م م.  |
| 14. <b>License:</b>  | 14- الرخصة:   |
| 15. <b>Advance Payment :</b> Not Applicable  | 15- الدفعة المقدمة: غير قابل للتطبيق  |
| 17. <b>Fit Out Security Deposit:</b> Not Applicable  | 17- ودیعة تأمين أعمال التجهيز: غير قابل للتطبيق   |
| 18. <b>Security Deposit:</b> AED 10,833.50   | 18- ودیعة التأمين: [أدرج المبل غ 10,833.50  |
| 19. <b>Late Payment Donation:</b> In the event of Tenant's failure to pay any sum due and payable under this Agreement (the Due Amount), the Tenant shall undertake to donate an amount of AED [250] in relation to such Due Amount to a charity designated by the Landlord (the Donation Amount | 19. التبرع عند السداد المتأخر: في حالة فشل المستأجر في دفع أي مبلغ مستحق ومستحق الدفع بموجب هذه الاتفاقية (المبلغ المستحق)، يتعهد المستأجر بالتبرع بمبلغ [250] درهم إماراتي فيما يتعلق بهذا المبلغ المستحق لمؤسسة خيرية يحدده المؤجر (مبلغ التبرع). |
| 20. <b>Dishonored Cheque Fee:</b> AED [250] plus VAT.  | 20- رسوم الشيكات المرتجعة: مبلغ [250] درهم إضافة إلى ضريبة القيمة المضافة.  |
| 21. <b>Tenant's public liability insurance:</b> This is an insurance cover, to a minimum value of AED [5,000,000.00] per incident, provided by the tenant during the fit out period to mitigate risk of the damages that may occur to the public area and Premises due to the fit out work.      | 21- تأمين المسؤولية العامة للمستأجر: هذه تغطية المخاطر، إلى حد أدنى قدره [5,000,000.00] درهم إماراتي لكل حادث، يقدمها المستأجر خلال فترة التجهيز لتقليل مخاطر الأضرار التي قد تحدث للأماكن العامة والمباني بسبب أعمال التجهيز.                      |
| 22. <b>Core Trading Hours:</b> 9am - 12am  | 22- ساعات العمل الرئيسية 9am - 12am   |
| <b>Schedules:</b>  | الملاحق:  |
| Schedule A: Plan of the Premises   | الملحق أ: مخطط العين المؤجرة [ومخطط المنطقة المُرخصة]   |
| Schedule B: Definition of Gross Sales; and   | الملحق ب: تعريف إجمالي المبيعات   |

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Schedule C: Special Terms. | الملحق ج: الشروط الخاصة. |
|----------------------------|--------------------------|

| Standard Terms of Lease<br>("Standard Terms")   | الشروط القياسية لعقد الإيجار<br>("الشروط القياسية")  |
|---|--|
| <b>BETWEEN:</b>   | بين كل من:   |
| 1. The <b>Landlord</b> named in the Particulars, including, where the context so permits, the Landlord's nominees, affiliates, its successors and assigns;  | 1- المؤجر المسمى في التفاصيل التمهيديّة، بما في ذلك -متى سمح السياق بذلك- المعيّنين من قبل المؤجر وتابعيه وخلفه العام والخاص.  |
| <b>AND</b>  | و  |
| 2. The <b>Tenant</b> named in the Particulars, including, where the context so permits, its permitted successors and assigns.   | 2- المستأجر المسمى في التفاصيل التمهيديّة، بما في ذلك - متى سمح السياق بذلك- خلفه العام والخاص.  |
| (The Landlord and the Tenant are also referred to individually as a "Party" and collectively as the "Parties").   | (يُشار إلى المؤجر والمستأجر منفردين بـ"الطرف" ومجتمعين بـ"الطرفين").   |
| <b>IT IS HEREBY FURTHER AGREED</b> as follows:  | كما جرى الاتفاق على ما يلي:  |
| <b>1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION</b>  | 1- التعريفات والتفسير  |
| <b>1.1. Definitions</b>   | 1-1 التعريفات  |
| In this Lease, the following words and expressions shall unless the context otherwise requires have the meanings set out below:   | في عقد الإيجار هذا، يكون للكلمات والتعبيرات التالية ما لم يقتض السياق خلاف ذلك المعاني المبينة أدناه:  |
| <b>Advance Payment</b> means the amount as set out in the Particulars.  | الدفعة المقدمة يُقصد بها المبلغ المُبين في التفاصيل التمهيديّة.  |
| <b>AED</b> means Dirhams, the legal currency of the United Arab Emirates.   | الدرهم الإماراتي يُقصد به الدرهم - العملة الرسمية لدولة الإمارات العربية المتحدة.  |
| <b>Agreement to Lease</b> means any agreement to lease pursuant to which this Lease was entered into (if any).  | الاتفاق على التأجير يُقصد به أي اتفاق على التأجير يُبرم عقد الإيجار وفقاً له (إن وُجد).  |
| <b>Anticipated Opening Date</b> means the date set out in the Particulars.  | تاريخ الافتتاح المتوقع يُقصد به التاريخ المُبين في التفاصيل التمهيديّة.  |
| <b>Applicable Law</b> means the laws of Dubai, the federal laws of the United Arab Emirates as applied in the Emirate of Dubai to the extent these laws do not contradict with the principles of Sharia (as set out in the Sharia Standards published by the Accounting and Auditing Organization of Islamic Financial Institutions ("AAOIFI") and as interpreted | القانون المعمول به يُقصد به قوانين إمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة حسب العمل بها في إمارة دبي، إلى الحد الذي لا تعارض فيه تلك القوانين مع مبادئ الشريعة الإسلامية ( على النحو المنصوص عليه في المعايير الشريعة التي نشرتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ("أيوبي") وكما تم تفسيرها من قبل لجنة الرقابة الشرعية |

|  |   |
|--|---|
| by the Internal Sharia Supervision Committee of the Landlord ("ISSC") in which case the principles of Sharia shall prevail, the Master Community Declaration and any directions by any Relevant Authority.   | الداخلية للمؤجر ("اللجنة الشرعية")، ونظام المجمع الرئيس وأي توجيهات تصدر عن أي سلطة معنية.  |
| <b>Basic Rent</b> means the annual amount of rent payable by the Tenant to the Landlord during the Term, as set out in the Particulars.  | <b>الإيجار الأساسي</b> يُقصد به المبلغ السنوي للإيجار الواجب دفعه من قبل المستأجر إلى المؤجر خلال المدة كما هو مبين في التفاصيل التمهيدية.  |
| <b>Centre</b> means the building(s) and any other improvements now or in the future comprising the Retail Component and known as "Souq Badr" and which shall include the Landlord's fixtures, fittings, furnishings, plant and equipment at any time in the building and other improvements (all as they may from time to time exist, and where the context permits, includes any part of them). | <b>المركز</b> يُقصد به المبنى أو المباني وأي تحسينات أخرى في الوقت الحالي أو في المستقبل يُشكل مكون التجزئة والمعروف بـ "سوق بدر"، ويشمل ذلك تركيبات المؤجر وتجهيزاته ومفروشات وآلاته ومعداته الموجودة في أي وقت في البناية وأية تحسينات أخرى (حسبما توجد من حين لآخر وتشمل متى سمح السياق بذلك أي جزء منها). |
| <b>Commencement Date</b> means the date specified in the Particulars.  | <b>تاريخ البدء</b> يُقصد به التاريخ المحدد في التفاصيل التمهيدية.   |
| <b>Common Area</b> means as defined in Law No. (27) of 2007 concerning ownership of jointly owned real estate in the emirate of Dubai.   | <b>المساحة المشتركة</b> يُقصد بها كما هي مُعرفة في القانون رقم (27) لسنة 2007 بخصوص ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.   |
| <b>Community Charges</b> means the current and all future Principal Service Charges and Master Community Charges.  | <b>رسوم المجمع</b> يُقصد بها كافة رسوم الخدمات الرئيسية والمستقبلية وكذلك رسوم المجمع الرئيسي.  |
| <b>Component</b> means any of the components comprising the Project as set out in the Jointly Owned Property Declaration, being the "Residential Component" and the "Retail Component".  | <b>المُكوّن</b> يُقصد به أي من المكونات المُشكلة للمشروع كما هو مبين إعلان العقار المشترك وهو "المُكوّن السكني" و"مُكوّن التجزئة".  |
| <b>Component Owner</b> means the owner of a Component whether individual(s) or corporate(s) and in the context of a Component that is a Multi-Owned Property, the owner association for that Component.  | <b>مالك المُكوّن</b> يُقصد به مالك مُكوّن سواء كانوا أفراداً أم شركات ويمثل في سياق المُكوّن الذي يمثل عقاراً متعدد الملكية اتحاد ملاك ذلك المُكوّن.  |
| <b>Conducting Media</b> means the cables, sewers, drains, watercourses, pipes, vents, chimneys, ducts, shafts, cisterns, tanks, gutters, high voltage incoming electrical supply and communications and all other conducting media about or connecting to the Premises but excluding any such media  | <b>وسائل التوصيل</b> يُقصد بها الكابلات والمجاري والمصارف ومجاري المياه والمواسير والمنافذ والمداخل والقنوات والأعمدة والصهاريج والخزانات والبالوعات والاتصالات ومزود الطاقة الداخلة عالي الجهد وجميع وسائل التوصيل الخاصة بالعين المؤجرة أو تتصل بها، ولا يشمل ذلك أي من تلك الوسائل التي                    |



|  |  |
|--|--|
| exclusively serving the Premises from the point of entry to the Premises.  | تخدم بشكل حصري العين المؤجرة من نقطة الدخول إلى العين المؤجرة.   |
| <b>Core Trading Hours</b> means the core trading hours of the Centre specified in the Particulars, as amended by the Landlord from time to time.   | <b>ساعات العمل الأساسية</b> يُقصد بها ساعات العمل الأساسية للمركز والمُحددة في التفاصيل التمهيديّة حسب تعديلها من جانب المؤجر من حين لآخر.   |
| <b>Dishonored Cheque Fee</b> means as set out in the Particulars.  | <b>رسوم الشيكات المردودة</b> يُقصد بها كما هو مُبين في التفاصيل التمهيديّة.  |
| <b>Ejari Register</b> means the register of leasehold interests maintained by RERA or such register's successor from time to time.   | <b>سجل إيجاري</b> يُقصد به سجل العقارات المستأجرة الذي تحتفظ به مؤسسة التنظيم العقاري أو السجل الذي يخلفه من حين لآخر.   |
| <b>Expiry Date</b> means the date specified in the Particulars, being the end of the Term.   | <b>تاريخ الانتهاء</b> يُقصد به التاريخ المُحدد في التفاصيل التمهيديّة وهو تاريخ انتهاء المدة.  |
| <b>Fit Out</b> means any fit out works to the Premises conducted by the Tenant.  | <b>التجهيز</b> يُقصد به أي أعمال تجهيز بالعين المؤجرة يقوم بها المستأجر.   |
| <b>Fit Out Manual</b> means the Landlord's fit out manual applicable to the Premises as may be amended from time to time by the Landlord in its absolute discretion and any fit out requirements set by the Owner Association or the Master Developer.                                       | <b>دليل التجهيز</b> يُقصد به دليل التجهيز الخاص بالمؤجر والمعمول به بشأن العين المؤجرة والذي يخضع للتعديل من حين لآخر من جانب المؤجر وفق تقديره المطلق وأي متطلبات تجهيز يضعها اتحاد الملاك أو المطور الرئيسي.             |
| <b>Fit Out Period</b> means any fit out period referred to in the Particulars.   | <b>مدة التجهيز</b> يُقصد بها أي مدة تجهيز وردت الإشارة إليها في التفاصيل التمهيديّة.   |
| <b>Fit Out Requirements</b> means the terms and conditions set down in or promulgated pursuant to the Fit Out Manual or as otherwise notified by the Landlord to the Tenant in writing from time to time and includes any fit out requirements by the Owner Association or Master Developer. | <b>متطلبات التجهيز</b> يُقصد بها الشروط والأحكام الموضوعة أو المُعلنة وفق دليل التجهيز أو المتطلبات التي يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بها خطياً من حين لآخر، وتشمل أي متطلبات تجهيز من جانب اتحاد الملاك أو المطور الرئيسي. |
| <b>Fit Out Security Deposit</b> means the security deposit referred to in the Particulars to secure the performance of the Tenant's obligations in relation to the Fit Out or other works or alterations by the Tenant.  | <b>وديعة تأمين التجهيز</b> يُقصد بها وديعة التأمين المشار إليها في الفصول التمهيديّة لتأمين أداء التزامات المستأجر فيما يتعلق بأعمال التجهيز أو الأعمال أو التغييرات الأخرى التي يقوم بها المستأجر.                        |
| <b>Jointly Owned Property Declaration</b> means the document providing for the proper management, administration and control of the Project and the Principal Common Area and as may be amended by the Owner Association from time to time.  | <b>إعلان العقار المشترك</b> يُقصد به المستند الذي ينص على الآلية الملائمة لإدارة المشروع والمساحة المشتركة الرئيسية وتسييرها والرقابة عليها، وبحسب تعديلاته من جانب اتحاد الملاك من حين لآخر.                              |



|  |   |
|--|---|
| <b>Late Payment Donation</b> means the amount referred to in the Particulars and payable by the Tenant for in respect of any late payment.   | <b>التبرع عند السداد المتأخر</b> يعني المبلغ المشار إليه في التفاصيل والذي يجب أن يدفعه المستأجر مقابل أي دفعة متأخرة.  |
| <b>Lease</b> means this Lease comprising the Particulars, the Standard Terms and Schedules.  | <b>عقد الإيجار</b> يُقصد به عقد الإيجار هذا الذي يتألف من التفاصيل التمهيدية والشروط القياسية والملاحق.   |
| <b>Lettable Area</b> means the gross internal area calculated by the Landlord's representative from time to time in accordance with RICS Standards of Measurement (or such other recognised standard that the Landlord applies from time to time) or, in respect of the Premises, if the Premises have not been surveyed, the estimated area of the Premises set out in the Agreement for Lease. | <b>المساحة المؤجرة</b> يُقصد بها إجمالي المساحة الداخلية المحسوبة من قبل ممثل المؤجر من حين لآخر وفق معايير قياس الجمعية الملكية للمساحين المعتمدين (أو المعايير المعترف بها الأخرى التي يطبقها المؤجر من حين لآخر)؛ أو فيما يتعلق بالعين المؤجرة في حال لم يتم معاينة العين المؤجرة، فهي المساحة التقديرية المبينة في عقد الإيجار. |
| <b>Licence</b> means any Tenant's licence or commercial registration referred to in the Particulars which has been issued by the appropriate Relevant Authority as required by the Applicable Law in respect of the Permitted Use and any required renewals.   | <b>الرخصة</b> يُقصد بها أي رخصة للمستأجر أو تسجيل تجاري له وردت الإشارة إليهما في التفاصيل التمهيدية والتي تصدر عن الهيئة المعنية المختصة حسبما يقتضيها القانون المعمول به فيما يتعلق بالاستخدام المصرح به وأي تجديدات ذات صلة.   |
| <b>Managing Agent</b> means any agents appointed by the Landlord to assist with the leasing and/or management of the Centre which the Landlord may appoint or change in its absolute discretion from time to time.   | <b>وكيل الإدارة</b> يُقصد به أي وكلاء يعينهم المؤجر للمساعدة في تأجير و/أو إدارة المركز ممن يجوز أن يعينه المؤجر أو يغيره وفق تقديره المطلق من حين لآخر.  |
| <b>Master Community</b> means the Badr master community, Dubai, United Arab Emirates.  | <b>المجمع الرئيسي</b> يقصد به المجمع الرئيسي لمدينة بدر، دبي، الإمارات العربية المتحدة.   |
| <b>Master Community Declaration</b> means the document providing for the proper management, administration and control of the Master Community and as may be amended by the Master Developer in its absolute discretion from time to time.   | <b>نظام المجمع الرئيس</b> يُقصد به المستند الذي ينص على الآلية الملائمة لإدارة المجمع الرئيس وتسيير شؤونه والرقابة عليه وحسب تعديله بواسطة المطور الرئيس وفق تقديره المطلق من حين لآخر.   |
| <b>Master Developer</b> means Madinat Badr Properties LLC and including its affiliates, nominees, successors or assigns or any other entities that may assume the responsibility for the management of the Master Community.   | <b>المطور الرئيس</b> يُقصد به مدينة بدر العقارية ذ.م.م ويشمل الجهات التابعة لها أو المُعينين من قبلها أو خلفها العام أو الخاص، أو أي جهات أخرى قد تضطلع بالمسؤولية عن إدارة المجمع الرئيسي.   |
| <b>Multi-Owned Property</b> means a plot and building (including any Component) within the Master Community that has been subdivided in accordance with Law No. (27) of 2007 concerning ownership of jointly owned real estate in the emirate of Dubai and its amendments from time to time.   | <b>العقار المتعدد الملكية</b> يُقصد به قطعة أرض وبنية (تشمل أي مكوّن) داخل المجمع الرئيسي الذي تم تقسيمه وفق القانون رقم (27) لسنة 2007 بخصوص ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي وتعديلاته من حين لآخر.   |

|   |   |
|---|---|
| <b>Advising Letter</b> means any letter of intent or advising (whether legally binding or not) in relation to the Premises.   | <b>خطاب العرض</b> يُقصد به أي خطاب نوايا أو عرض (سواء كان ملزماً أم لا) فيما يتعلق بالعين المؤجرة.  |
| <b>Owner</b> means, as context requires:  | <b>المالك</b> يُقصد به حسبما يقتضي السياق ذلك:  |
| (a) the owner of a Singly Owned Property; or  | (أ) مالك عقار مملوك ملكية فردية.  |
| (b) in the case of a Multi-Owned Property, the relevant owner association.  | (ب) أو في حالة العقار المتعدد الملكية فيعني اتحاد الملاك ذي الصلة.  |
| <b>Owner Association</b> means the owner association for the Project and in the absence of an owner association being formed, the party responsible for the management of the Project and the Principal Common Area.  | <b>اتحاد الملاك</b> يُقصد به اتحاد ملاك المشروع، وفي حالة عدم تشكيل اتحاد ملاك فهو الطرف المسؤول عن إدارة المشروع والمساحة المشتركة الرئيسية.   |
| <b>Particulars</b> means the particulars of this Lease.   | <b>التفاصيل التمهيدية</b> يُقصد بها التفاصيل التمهيدية لعقد الإيجار هذا.  |
| <b>Permitted Use</b> means the use of the Premises permitted by the Landlord as specified in the Particulars.   | <b>الاستخدام المُصرح به</b> يُقصد به استخدام العين المؤجرة الذي يسمح به المؤجر على النحو المحدد في التفاصيل التمهيدية.  |
| <b>Plan</b> means the plan of the Premises attached and marked as Schedule A.   | <b>مخطط العين</b> يُقصد به مخطط العين المؤجرة المرفق ويحمل عنوان الملحق أ.  |
| <b>Premises</b> means the Premises stated in the Particulars and as further identified on the Plan.   | <b>العين المؤجرة</b> يُقصد بها العين المؤجرة المذكورة في التفاصيل التمهيدية وكما هي مُعرفة بمخطط العين.   |
| <b>Principal Common Area</b> means the "Principal Common Area" as shown on the Principal Strata Plan, being the common property shared by the Components.   | <b>المساحة المشتركة الرئيسية</b> يُقصد بها "المساحة المشتركة الرئيسية" كما هي موضحة بمخطط الطوابق الرئيسي كونها الملكية المشتركة التي تتشاركها المكونات.  |
| <b>Principal Rules and Regulations</b> means the by-laws applicable to the Project that are made by the Owner Association pursuant to the Law No. (27) of 2007 concerning ownership of jointly owned real estate in the emirate of Dubai and any amendments from time to time including as set out in the Jointly Owned Property Declaration. | <b>القواعد واللوائح الرئيسية</b> يُقصد بها اللوائح المطبقة بشأن المشروع التي يضعها اتحاد الملاك وفق القانون رقم (27) لسنة 2007 بخصوص ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي وتعديلاته من حين لآخر على النحو المبين في إعلان العقار المشترك. |
| <b>Principal Strata Plan</b> means the strata plan attached to the Jointly Owned Property Declaration as may be amended from time to time.  | <b>مخطط الطوابق الرئيسية</b> يُقصد به مخطط الطوابق المرفق بإعلان العقار المشترك حسب تعديله من حين لآخر.   |
| <b>Project</b> means the project known as Badr Phase 1 in the Master Community, comprising a Multi-Owned Property that has been subdivided into the Components.   | <b>المشروع</b> يُقصد به المشروع المعروف باسم مشروع بدر - المرحلة 1 في المجمع الرئيسي ويتألف من عقار متعدد الملكية تم تقسيمه إلى مكونات.   |

|   |   |
|---|---|
| <b>Relevant Authority</b> means Dubai Municipality, Dubai Electricity and Water, Dubai Civil Defence, the Master Developer and any other relevant government authority having jurisdiction over the issue in question.  | <b>الهيئة المعنية</b> يُقصد بها بلدية دبي وهيئة كهرباء ومياه دبي والإدارة العامة للدفاع المدني بدبي والمطور الرئيسي وأي جهة حكومية معنية أخرى يكون لها الاختصاص في المسألة المعنية.   |
| <b>Rent Commencement Date</b> means the date specified in the Particulars, which will also be the commencement date for Rent Year 1.  | <b>تاريخ بدء الإيجار</b> يُقصد به التاريخ المحدد في التفاصيل التمهيدية، ويمثل أيضاً تاريخ البدء لسنة الإيجار 1.   |
| <b>Rent Year</b> means a Gregorian calendar year during the Term of this Lease, the first Rent Year commencing on the Rent Commencement Date and each successive Rent Year commencing on the anniversary thereof.   | <b>السنة الإيجارية</b> يُقصد بها سنة ميلادية خلال مدة عقد الإيجار هذا، وتبدأ السنة الإيجارية الأولى في تاريخ بدء الإيجار وتبدأ كل سنة إيجارية تالية في التاريخ السنوي له.   |
| <b>Retail Component</b> means the "Retail Component" as shown on the Principal Strata Plan.   | <b>مُكوّن التجزئة</b> يُقصد به "مُكوّن التجزئة" حسبما هو موضح في مخطط الطوابق الرئيسي.  |
| <b>Schedules</b> means the schedules attached to this Lease.  | <b>الملاحق</b> يُقصد بها الملاحق المرفقة بعقد الإيجار هذا.  |
| <b>Security Deposit</b> means the amount as set out in the Particulars, provided as security for the performance of the Tenant's obligations under this Lease.  | <b>وديعة التأمين</b> يُقصد بها المبلغ المحدد في التفاصيل التمهيدية الذي يُقدم باعتباره ضماناً لأداء المستأجر لالتزاماته بموجب عقد الإيجار هذا.  |
| <b>Service Charge</b> means the annual amount payable by the Tenant as set out in the Particulars, as the Tenant's contribution to the costs for the minor repairs, minor maintenance of the Centre and the Services provided by the Landlord.  | <b>رسوم الخدمات</b> يُقصد بها المبلغ السنوي الذي يجب على المستأجر سداً سنوياً كما هو موضح في التفاصيل التمهيدية باعتباره مساهمة المستأجر في تكاليف أعمال الإصلاحات والصيانة الطفيفة الخاصة بالمركز والخدمات التي يقدمها المؤجر.   |
| <b>Services</b> means services such as lighting, lifts and escalators as well as water, sewerage, drainage, gas, electricity, communications, firefighting, air conditioning provided to the Shared Areas or the Centre (and which do not comprise the Utilities).  | <b>الخدمات</b> يُقصد بها الخدمات مثل الإضاءة والمصاعد والسلالم الدوارة وكذلك خدمات المياه والصرف الصحي والصرف والغاز والكهرباء والاتصالات ومكافحة الحريق وتكييف الهواء المُقدمة إلى المساحات المشتركة أو المركز (والتي لا تُشكل المرافق).   |
| <b>Shell and Core Condition</b> means the "base build" construction of the Premises, bare of all fixtures, fittings, and any additions thereto such as false ceiling, raised floor, lighting, air conditioning, mechanical and electrical equipment, signs, notices or advertisements, internal partitions and installations. | <b>حالة البناء بدون تشطيب</b> يُقصد به إنشاء "البناء الأساسي" للعين المؤجرة بدون جميع التركيبات والتجهيزات وأي إضافات بها مثل الأسقف المعلقة أو الأرضيات المرتفعة أو الإضاءة أو تكييف الهواء أو المعدات الميكانيكية والكهربائية أو اللافتات أو الإخطارات أو الإعلانات أو الفواصل والتركيبات الداخلية. |
| <b>Singly Owned Property</b> means a plot and/or building owned by an individual or   | <b>العقار المملوك ملكية فردية</b> يُقصد به يُقصد به قطعة أرض و/أو بناية مملوكة لفرد أو كيان اعتباري لم يتم تقسيمه وفق القانون رقم   |

|   |  |
|---|--|
| body corporate that has not been further subdivided in accordance with Law No. (27) of 2007 concerning ownership of jointly owned real estate in the emirate of Dubai and, at the date of this Lease shall include the Retail Component.  | (27) لسنة 2007 بخصوص ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، ويشمل عقد الإيجار في هذا التاريخ مكون التجزئة.  |
| <b>Standard Form Lease Contract</b> means the standard form tenancy contract issued by the RERA from time to time, use of which is mandatory in order to register a lease of premises in the Ejari Register;  | <b>النموذج الموحد لعقد الإيجار</b> يُقصد به النموذج الموحد لعقد الإيجار الصادر عن مؤسسة التنظيم العقاري من حين لآخر، الذي يكون استخدامه إلزامياً لتسجيل عقد إيجار عين مؤجرة في سجل إيجاري.   |
| <b>Standard Terms</b> means these “Standard Terms” making up the Lease.   | <b>الشروط القياسية</b> يُقصد بها "الشروط القياسية" التي تُشكل عقد الإيجار.   |
| <b>Tenant Welcome Pack</b> means the Welcome Pack issued by the Landlord containing the operational rules and regulations for the Premises and the Centre and as may be amended from time to time by the Landlord in its absolute discretion.                                     | <b>دليل ترحيب المستأجرين</b> يُقصد به الدليل الذي يصدره المؤجر ويحتوي على القواعد واللوائح التشغيلية الخاصة بالعين المؤجرة والمركز حسب تعديله من حين لآخر من جانب المؤجر وفقاً لتقديره المطلق.   |
| <b>Tenant's Insurance</b> means all risks, public liability and other insurance to cover the Tenant's fit out, goods and belongings in the premises.  | <b>تأمين المستأجر</b> يُقصد به التأمين الشامل ضد جميع المخاطر وتأمين المسؤولية العامة وأشكال التأمين الأخرى ليعطي تجهيزات، وبضائع، ومتعلقات المستأجر في المبنى.  |
| <b>Term</b> means the term of this Lease referred to in the Particulars, commencing on the Commencement Date and terminating on the Expiry Date, subject to earlier termination pursuant to the provisions of this Lease.   | <b>المدة</b> يُقصد بها مدة عقد الإيجار هذا المشار إليها في التفاصيل التمهيدية وتبدأ في تاريخ البدء وتنتهي في تاريخ الانتهاء مع مراعاة الإنهاء المبكر وفقاً لأحكام عقد الإيجار هذا.   |
| <b>User</b> means persons occupying or enjoying the use of the Premises through or under the Tenant, or their respective clients, customers, employees, workmen, contractors, agents or visitors or any other person employed under contract in or upon the Premises at any time. | <b>المستخدم</b> يُقصد به الأشخاص الذين يشغلون أو يتمتعون باستخدام العين المؤجرة من خلال المستأجر أو تحت مظلة أو زبائنهم أو عملائهم أو موظفيهم أو عمالهم أو مقاليهم أو وكلائهم أو زوارهم أو أي شخص آخر يُستعان به بموجب العقد في العين المؤجرة أو بها في أي وقت من الأوقات. |
| <b>Utilities</b> means, with respect to the Premises, the removal of waste and the supply of water, electricity, gas, chilled water, telecommunications and similar utilities by the relevant Utility Providers.  | <b>المرافق</b> يُقصد بها فيما يتعلق بالعين المؤجرة إزالة القمامة وتزويد المياه والكهرباء والغاز والمياه المبردة والاتصالات والمرافق المماثلة من جنب مزودي خدمات المرافق المعنيين.  |
| <b>Utility Charges</b> means any charges of the Utility Providers for or in connection with the provision of the Utilities including in the nature of connection, capacity, consumption,  | <b>رسوم المرافق</b> يُقصد بها أي رسوم لمزودي خدمات المرافق بخصوص أو فيما يتعلق بتوفير خدمات المرافق بما في ذلك ما يتصل منها بالتوصيل أو القدرة أو الاستهلاك أو التحصيل أو المصروفات الإدارية أو غير ذلك.   |

|   |   |
|---|---|
| collection or administrative charges or otherwise.  |   |
| <b>Utility Providers</b> means the companies which from time to time supply Utilities and will include the Body Corporate, the Landlord or the Master Developer where the same may provide Utilities or any other service provider they may appoint.                              | مزودو خدمات المرافق يُقصد بها الشركات التي تقوم من حين لآخر بتزويد المرافق، وتشمل الجهة الاعتبارية أو المؤجر أو المطور الرئيسي متى جاز لهم تزويد خدمات المرافق أو أي مزود خدمات آخر يقومون بتعيينه.   |
| <b>Valid Tax Invoice</b> means a VAT invoice that meets all of the requirements of the Executive Regulations on the Federal Decree-Law No. (8) of 2017.   | الفاتورة الضريبية السارية يُقصد بها فاتورة ضريبة قيمة مضافة تقي بجميع متطلبات اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون اتحادي رقم (8) لسنة 2017.  |
| <b>VAT</b> means the Value Added Tax as imposed by the Federal Decree-Law No. (8) of 2017.  | ضريبة القيمة المضافة يُقصد بها ضريبة القيمة المضافة حسب فرضها بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم (8) لسنة 2017.  |
| <b>Working Day</b> means any day which is not a Friday, Saturday or public holiday or bank holiday in Dubai.  | يوم العمل يُقصد به أي يوم غير أيام الجمعة أو السبت أو العطلات العامة أو العطلات المصرفية في دبي.  |
| 1.2. <u>Interpretation</u>  | 2-1 التفسير   |
| (a) Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.   | (أ) يشمل استخدام المفرد صيغة الجمع والعكس صحيح، وأحد الجنسين يشمل الجنس الآخر وتشمل أي إشارة "للأشخاص" الأشخاص الطبيعيين، والمنشآت، والشراكات، والشركات والمؤسسات.  |
| (b) The clause headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this Lease.  | (ب) ترد عناوين البنود للتسهيل فقط ولا يُعتمد بها في تفسير عقد الإيجار هذا.  |
| (c) All dates and periods of time shall be determined by reference to the Gregorian calendar.   | (ج) تحدد جميع التواريخ والأوقات الزمنية بالرجوع إلى التقويم الميلادي.   |
| (d) The Particulars, Definitions and the Schedules form an integral part of this Lease and shall have effect as if set out in full in the body of this Lease and any reference to this Lease includes the Particulars, Standard Terms, Definitions and the Schedules.             | (د) تشكل التفاصيل التمهيدية والتعريفات والملاحق جزءاً لا يتجزأ من عقد الإيجار هذا، ويكون لها تأثير وكأنها واردة كاملة في محتوى عقد الإيجار هذا، وأي إشارة لعقد الإيجار هذا تشمل التفاصيل التمهيدية، والشروط القياسية، والتعريفات، والملاحق. |
| (e) Where the Tenant is placed under an obligation or restriction in this Lease, the restriction or obligation includes an obligation on the Tenant not to permit or allow the infringement of the restriction by any of its Users and to cause its Users to meet the obligation. | (هـ) حيث إن المستأجر يخضع للالتزامات أو القيود الواردة في عقد الإيجار هذا، فإن الالتزامات أو القيود تشمل التزاماً على المستأجر بعدم السماح بانتهاك القيود من جانب أي من مستخدميه والإيعاز لمستخدميه بالوفاء بالالتزام.                      |



|  |  |
|--|--|
| (f) The words “including”, “for example” or “such as” when introducing an example, do not limit the meaning of the words to which the example relates to that example or examples of a similar kind.   | (و) لا تحد الكلمات "بما في ذلك" أو "على سبيل المثال" أو "مثل" عند ضرب أي مثال من معنى الكلمات التي يرتبط بها المثال أو الأمثلة من نوع مماثل.   |
| <b>2. GRANT OF LEASE AND TERM</b>  | <b>2- منح الإيجار والمدة</b>   |
| Subject to the provisions of this Lease and in consideration of the covenants and obligations of the Tenant in this Lease, the Landlord hereby leases the Premises to the Tenant and the Tenant hereby accepts the Lease from the Landlord for the Term, with effect from the Commencement Date. | مع مراعاة أحكام عقد الإيجار هذا ونظير التعهدات والالتزامات الخاصة بالمستأجر في عقد الإيجار هذا يؤجر المؤجر -بموجبه- العين المؤجرة للمستأجر ويقبل المستأجر -بموجبه- الإيجار من المؤجر للمدة المحددة بداية من تاريخ البدء. |
| <b>3. BASIC RENT</b>   | <b>3- الإيجار الأساسي</b>  |
| <b>3.1. Payment of Basic Rent</b>  | <b>3-1 دفع الإيجار الأساسي</b>   |
| (a) The Tenant shall pay the Basic Rent to the Landlord in the manner specified in the Particulars without demand, deduction or set off.   | (أ) يدفع المستأجر الإيجار الأساسي للمؤجر بالطريقة المحددة في التفاصيل التمهيدية دون طلب، أو خصم، أو مقاصة.   |
| (b) The Basic Rent shall be payable at the office of the Landlord or at such other place as the Landlord may designate in writing from time to time.   | (ب) يكون الإيجار الأساسي واجب السداد في مكتب المؤجر أو في أي مكان آخر كما قد يحدده المؤجر خطياً من حين إلى آخر.  |
| (c) In any case where the Tenant has paid an Advance Payment then, the Advance Payment shall be set off against the first payment of the Basic Rent and Service Charge due.  | (ج) إذا كان المستأجر قد دفع -في جميع الأحوال- الدفعة المقدمة فتجرى المقاصة للدفعة المقدمة مقابل الدفعة الأولى من الإيجار الأساسي ورسوم الخدمات المستحقة.   |
| <b>3.2. Fit Out Period</b>   | <b>3-2 مدة التجهيز</b>   |
| (a) The Landlord grants to the Tenant a Basic Rent free period during the Fit Out Period. For the avoidance of doubt, the Tenant shall pay Service Charges and all other payments due and payable under the Lease in accordance with its terms during the Fit Out Period.                        | (أ) يمنح المؤجر للمستأجر مدة بدون إيجار أساسي أثناء مدة التجهيز ولتجنب الشك يدفع المستأجر رسوم الخدمات وجميع الدفعات الأخرى المستحقة وواجبة السداد بموجب عقد الإيجار وفقاً لشروطه خلال مدة التجهيز.                      |
| (b) Nothing in this Clause 3.2 affects the Tenant's obligation to pay the Service Charge during the Fit Out Period, the Basic Rent for the remainder of the Term following the expiry of the Fit Out Period or to pay any other amounts due under this Lease.                                    | (ب) لا يرد في هذا البند 3-2 ما يؤثر على التزامات المستأجر لدفع رسوم الخدمات أثناء مدة التجهيز، أو الإيجار الأساسي لبقية المدة التالية لانقضاء مدة التجهيز أو لدفع أي مبالغ أخرى مستحقة بموجب عقد الإيجار هذا.            |
| (c) For the avoidance of doubt the Fit Out Period shall only apply for the initial term of the Lease and this Clause 3.2 shall be deleted  | (ج) لتجنب الشك تسري مدة التجهيز فقط على المدة الأولية من عقد الإيجار ويحذف هذا البند 3-2 من أي تجديد لعقد الإيجار هذا (إذا كان قابلاً للتطبيق) ولا يسري عليه.  |

|   |   |
|---|---|
| from and will not apply on any renewal of this Lease (if applicable).   |   |
| <b>4. SERVICE CHARGE</b>  | <b>4- رسوم الخدمات</b>  |
| <b>4.1. Service Charge</b>  | <b>1-4 رسوم الخدمات</b>   |
| (a) The Tenant agrees to pay the Service Charge during the Fit Out Period and each Rent Year.   | (أ) يوافق المستأجر على دفع رسوم الخدمات خلال مدة التجهيز وكل سنة إيجارية.   |
| (b) The Tenant shall pay the Service Charge for:  | (ب) يدفع المستأجر رسوم الخدمات عما يلي:   |
| (i) the Fit Out Period and the first Rent Year, in advance on the Commencement Date; and  | (1) مدة التجهيز وسنة الإيجار الأولى مقدماً في تاريخ البدء؛ و  |
| (ii) each subsequent Rent Year, in advance on or before the start of that Rent Year,  | (2) كل سنة إيجارية لاحقة مقدماً في بداية سنة الإيجار تلك أو قبلها،  |
| by [four (4) equal quarterly] postdated cheques.  | بموجب [أربعة (4) شيكات آجلة ربع سنوية].   |
| (c) The Tenant acknowledges that the Service Charge set in accordance with this Clause 5 is a fixed amount and is not subject to reconciliation against the actual costs incurred by the Landlord for each Financial Year.  | (ج) يقر المستأجر بأن رسوم الخدمات الواردة وفقاً لهذا البند 5 ثابتة ولا تخضع للتسوية مقابل التكلفة الفعلية التي يتكبدها المؤجر لكل سنة مالية.  |
| <b>4.2. Services outside hours</b>  | <b>2-4 تقديم الخدمات خارج ساعات العمل</b>   |
| If, at the Tenant's request, the Landlord makes Services available to the Centre or the Premises outside the Core Trading Hours, then the Tenant agrees to pay the Landlord's actual or pre-agreed costs of making the Services available within seven (7) days after the Landlord asks the Tenant for payment. | إذا قدم المؤجر -بناءً على طلب المستأجر- الخدمات للمركز أو العين المؤجرة خارج ساعات العمل الأساسية فيوافق المستأجر على دفع التكلفة الفعلية والموافقة عليها من قبل للمؤجر عن تقديم الخدمات خلال سبعة (7) أيام بعد أن يطلب المؤجر من المستأجر دفع التكلفة. |
| <b>5. TENANT'S FIT OUT AND ALTERATIONS</b>  | <b>5- أعمال تجهيز الخاصة بالمستأجر وتعديلاته</b>  |
| <b>5.1. Fit Out obligations</b>   | <b>1-5 التزامات أعمال التجهيز</b>   |
| (a) Prior to undertaking any works in the Premises, the Tenant shall:   | (أ) قبل التعهد بأي أعمال في العين المؤجرة، يقوم المستأجر بما يلي:   |
| (i) obtain the Landlord's written approval to the plans, specifications and schedule of finishes for the Tenant's Fit Out; and  | (1) الحصول على موافقة المؤجر الخطية على المخططات، والمواصفات، والملاحق الخاصة بتنشيطات أعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر؛ و  |
| (ii) procure and provide the Landlord with copies of all:   | (2) تزويد المؤجر بنسخ من جميع ما يلي:   |
| (A) approvals from the Relevant Authorities required for the Tenant's Fit Out; and  | (أ) موافقات من الهيئات المعنية اللازمة لأعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر؛ و   |



|   |  |
|---|--|
| (B) certificates of currency for the policies of insurance/Takaful that the Tenant is required to maintain during the period of the Tenant's Fit Out.   | (ب) شهادات مدد وثائق التأمين/التكافل التي يتطلبها المستأجر للصيانة أثناء مدة أعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر.   |
| (c) The Tenant must pay any expenses, fees or charges to the Relevant Authorities and the Owner Association in connection with obtaining all necessary approvals from the Relevant Authorities required for the Tenant's Fit Out.   | (ج) يجب على المستأجر أن يدفع أي نفقات، أو رسوم، أو مصروفات للهيئات المعنية واتحاد الملاك فيما يتعلق بالحصول على جميع الموافقات الضرورية من الهيئات المعنية اللازمة لأعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر.  |
| (d) Subject to Clauses 6.1(a) and 6.1(b), the Tenant shall undertake and complete the Tenant's Fit Out from the Commencement Date at its cost and:  | (د) مع مراعاة البندين 6-1(أ) و 6-1(ب) يتعهد المستأجر بأعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر وينجزها من تاريخ البدء على نفقته و:   |
| (i) in a good and workmen like manner and strictly in accordance with:  | (1) بطريقة جيدة وماهرة وبما يتماشى بشكل صارم مع ما يلي:  |
| (A) the plans, specifications and schedule of finishes approved by the Landlord and are in accordance with the latest concept for the brand for which the Premises will be branded (if appropriate);  | (أ) المخططات، والمواصفات، والملاحق الخاصة بالتشطيبات التي يوافق عليها المؤجر والمنفذة وفقاً لأحدث مفهوم للعلامة التجارية التي سوف تعمل بها العين المؤجرة (إذا كان مناسباً)؛ و  |
| (B) the Fit Out Requirements; and   | (ب) متطلبات أعمال التجهيز؛ و   |
| (C) all Applicable Laws and requisite approvals from all Relevant Authorities;  | (ج) جميع القوانين المعمول بها والموافقات اللازمة من جميع الهيئات المعنية؛ و  |
| (ii) by properly qualified and experienced contractors approved by the Landlord;  | (2) عن طريق المقاولين المؤهلين وذوي الخبرة والذين يوافق عليهم المؤجر؛ و  |
| (iii) shall not cause any material interference to other occupiers and premises in the Centre and the completion of any works the Landlord may be doing in the Centre; and  | (3) ألا يتسبب في أي تدخل جوهري مع شاغلي العقار الآخرين والوحدات الأخرى في المركز أو إنجاز أي أعمال قد ينفذها المؤجر في المركز؛ و   |
| (e) While undertaking the Tenant's Fit Out, the Tenant shall keep and shall procure that its contractors keep the Shared Areas free of all construction related debris and shall not cause any damage to the Shared Areas or disrupt the provision of any common facilities to the Landlord or other tenants and occupiers. | (هـ) أثناء التعهد بأعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر يحتفظ المستأجر ويضمن أن جميع مقاوليه يحافظون على المساحات المشتركة خالية من جميع الحطام الخاص بالإنشاءات ولا يتسبب في أي ضرر للمساحات المشتركة أو يعطل توفير أي من المرافق المشتركة للمؤجر أو مستأجرين وشاغلي آخرين. |
| (f) Prior to the Required Opening Date, the Tenant shall permit the Landlord at all times, on reasonable notice with or without plant, equipment, contractors, agents and others to enter the Premises for the purpose of carrying out any works necessary to   | (و) قبل تاريخ الافتتاح المطلوب يسمح المستأجر للمؤجر -في جميع الأوقات- بناءً على إخطار معقول -سواء بالآلات، والمعدات، والمقاولين، والوكلاء، والآخرين أو بدونها- بالدخول للعين المؤجرة لغرض تنفيذ أي أعمال ضرورية لإنجاز المركز  |

|  |   |
|--|---|
| complete the Centre provided that the Landlord uses reasonable endeavours to minimise disruption to the Tenant's Fit Out.  | شريطة أن يبذل المؤجر المساعي المعقولة لتقليل التعطيل في أعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر.   |
| 5.2. <u>Completion of Tenant's Fit Out</u>   | 2-5 إنجاز أعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر  |
| (a) Promptly after the Tenant considers the Fit Out is completed, the Tenant shall notify the Landlord so that its representative can inspect the Tenant's Fit Out. If the Landlord's representative certifies that the Tenant's Fit Out has been completed in accordance with this Lease, the Tenant's Fit Out is taken to be completed on the date in the completion certificate.  | (أ) يجب أن يخطر المستأجر المؤجر فور أن يرى المستأجر أن أعمال التجهيز قد أنجزت حتى يتمكن ممثله من معاينة أعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر. إذا أنجزت أعمال التجهيز الخاصة بالمؤجر وفقاً لعقد الإيجار هذا فتُعد أعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر قد أنجزت في التاريخ المذكور في شهادة الإنجاز.  |
| (b) If completion of the Tenant's Fit Out is not certified by the Landlord's representative under Clause 6.2(a), then the Tenant must carry out and complete such modifications as the Landlord's representative requires and then the Tenant must notify the Landlord again so that its representative can re-inspect the Tenant's Fit Out. This process will be repeated until the Landlord's representative issues the completion certificate in accordance with Clause 6.2(a). | (ب) إذا لم يعتمد ممثل المؤجر إنجاز أعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر بموجب البند 2-6 (أ) فيجب على المستأجر تنفيذ تلك التعديلات وإنجازها كما يتطلب ممثل المؤجر، ويجب على المستأجر إخطار المؤجر مرة أخرى حتى يتمكن ممثله من إعادة معاينة أعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر. سوف تتكرر هذه العملية حتى يصدر ممثل المؤجر شهادة الإنجاز وفقاً للبند 2-6 (أ). |
| (c) Within ten (10) Working Days of the completion of the Tenant's Fit Out (as approved by the Landlord), the Tenant shall deliver to the Landlord two (2) copies of the "as built" plans for the Tenant's Fit Out together with copies of all completion certificates from the Relevant Authorities.  | (ج) خلال عشرة (10) أيام عمل من إنجاز أعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر (كما يعتمدها المؤجر) يسلم المستأجر للمؤجر نسختين (2) من المخططات "النهائية" لأعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر إضافة إلى نسخ من جميع شهادات الإنجاز من الهيئات المعنية.  |

|  |  |
|--|--|
| 5.3. <u>Fit Out Security Deposit</u>   | 3-5 ودیعة تأمين أعمال التجهيز  |
| (a) Where the Tenant is in breach of its obligations under this Clause 6, the Landlord shall be entitled to give written notice to the Tenant of the breach and where the breach remains unrectified after ten (10) Working Days of the Landlord's notice, the Landlord may, without in any way limiting its other rights in law or pursuant to Clause 13, elect to remedy the breach and complete such works or remedy such breach and may apply the Fit Out Security Deposit as may be necessary to the actual cost of remedying such breach. If there is any shortfall, the Tenant must reimburse the Landlord on demand (failing which the Landlord may call on the Security Deposit). | (أ) في حال مخالفة المستأجر لالتزاماته بموجب البند 6 يحق للمؤجر إعطاء إخطار خطي للمستأجر بالمخالفة وإذا استمرت المخالفة دون جبر بعد عشرة (10) أيام عمل من إخطار المؤجر يجوز للمؤجر -دون الحد من أي حقوق أخرى له بأي طريقة بموجب القانون أو وفقاً للبند 13- اختيار معالجة المخالفة وإنجاز تلك الأعمال أو جبر تلك المخالفة ويجوز استخدام ودیعة تأمين أعمال التجهيز كما قد يكون ضرورياً لتغطية تكلفة فعلية معالجة تلك المخالفة. في حال وجود أي عجز يجب على المستأجر صرف ودیعة التأمين للمؤجر عند الطلب (وإلا يجوز للمؤجر المطالبة بها من ودیعة التأمين). |
| (b) The fact that the Landlord may utilise the Fit Out Security Deposit for the purpose of rectifying a breach of this Clause 6 by the Tenant shall not relieve the Tenant from any obligations arising in relation to such Fit Out and the Tenant's obligations under this Lease.   | (ب) حقيقة أن المؤجر يجوز له استخدام ودیعة تأمين أعمال التجهيز لغرض جبر مخالفة هذا البند 6 من قبل المستأجر لا تعفي المستأجر من أي التزامات ناشئة عن أعمال التجهيز والتزاماته بموجب عقد الإيجار هذا.   |
| (c) The Landlord shall give the Tenant notice of any amount expended pursuant to Clause 6.3(a) and the Tenant shall within ten (10) Working Days of receiving any such notice pay such amount to the Landlord in order to reinstate the Fit Out Security Deposit to its original amount.   | (ج) يعطي المؤجر للمستأجر إخطاراً بأي مبالغ تتفق وفقاً للبند 3-5 (أ) ويدفع المستأجر -خلال عشرة (10) أيام عمل من تسلّم أي إخطار- ذلك المبلغ للمؤجر لإعادة ودیعة تأمين أعمال التجهيز لقيمتها الأصلية.   |
| (d) The Landlord shall return the Fit Out Security Deposit to the Tenant (less any amount deducted by the Landlord) upon the completion of the Fit Out and the provision of as-built plans by the Tenant in strict accordance with this Clause 6.  | (د) يرد المؤجر للمستأجر ودیعة تأمين أعمال التجهيز (مخصوماً منها أي مبالغ مستقطعة من قبل المؤجر) عند إنجاز أعمال التجهيز وتقديم المخططات النهائية من قبل المستأجر بما يتفق بدقة مع هذا البند 6.   |
| <b>6. TENANT'S COVENANTS</b>   | <b>6- تعهدات المستأجر</b>  |
| 6.1. <u>Additional Payments</u>  | 1-6 الدفعات الإضافية   |
| (a) The Tenant shall pay:  | (أ) يدفع المستأجر:   |
| (i) all rates, taxes, assessments, duties and charges assessed or imposed upon or payable by the Tenant in respect of the Premises to the Relevant Authority where levied by the Relevant Authority directly on the Tenant;  | (1) جميع الأسعار والضرائب والتقديرية والجبايات والمصروفات المقدرة أو المفروضة على المستأجر فيما يتعلق بالعين المؤجرة للهيئة المعنية إذا كانت مفروضة من جانبها مباشرة على المستأجر؛ و   |

|   |  |
|---|--|
| <p>(ii) the Dishonored Cheque Fee for any cheques that do not clear when presented by the Landlord, to the Landlord within ten (10) Working Days of any written demand subject to clause 8.1 (c) below within ten (10) days of any written demand.</p>  | <p>(2) للمؤجر - خلال عشرة (10) أيام عمل من أي طلب خطي - رسوم الشيكات المردودة عن أي شيكات لا يتم تسويتها عندما يقدمها المؤجر وفقاً للبند 8-1 (ج) أدناه خلال عشرة (10) أيام عمل من أي طلب خطي.</p>  |
| <p>b. The Tenant agrees that a notice for payment of the Donation Amount issued by the Landlord to the Tenant shall constitute an obligation on the Tenant to immediately pay such Donation Amount in accordance with this clause. If the Tenant fails to make the payment of the Donation Amount then the Landlord shall be entitled to deduct such Donation Amount from the Tenant account held with the Landlord.</p> <p>c. The Donation Amount collected from the Tenant shall be routed to the designated charity through the Landlord (on behalf of the Tenant) under the supervision of its ISSC after deducting of its actual collection expenses (attributable to the subject transaction) as per the approved policy by the Landlord's ISSC.</p> <p>d. For the purpose of this clause and subject to the provision of the notice under the sub-clause above, the Tenant shall be considered a procrastinator by the Landlord until the Tenant proves otherwise.</p> | <p>ب. يوافق المستأجر على أن إشعار دفع مبلغ التبرع الصادر من المؤجر إلى المستأجر يجب أن يشكل التزاماً على المستأجر بالدفع الفوري لمبلغ التبرع هذا وفقاً لهذا البند. إذا فشل المستأجر في دفع مبلغ التبرع ، فيحق للمؤجر خصم مبلغ التبرع هذا من حساب المستأجر لدى المؤجر.</p> <p>ج. يتم توجيه مبلغ التبرع المحصل من المستأجر إلى المؤسسة الخيرية المعينة من خلال المؤجر (نيابة عن المستأجر) تحت إشراف اللجنة الشرعية بعد خصم مصاريف التحصيل الفعلية (المنسوبة إلى المعاملة المعنية) وفقاً للسياسة المعتمدة من قبل اللجنة الشرعية للمؤجر.</p> <p>د. لغرض هذا البند ورهنا بنص الإشعار بموجب البند الفرعي أعلاه، يعتبر المستأجر مماتلاً من قبل المؤجر حتى يثبت المستأجر خلاف ذلك.</p> |

| 6.2. <u>Utilities</u>   | 2-6 المرافق  |
|---|--|
| (a) The Tenant shall pay all Utility Charges relating to the Premises (including all Utility Charges incurred during the period of the Tenant's Fit Out) imposed directly by any Utility Providers or a Relevant Authority on the following basis:  | (أ) يدفع المستأجر جميع مصروفات المرافق المتعلقة بالعين المؤجرة (بما في ذلك مصروفات المرافق المتكبدة خلال مدة أعمال التجهيز الخاصة بالمستأجر) المفروضة مباشرة من قبل أي من مزودي المرافق أو الهيئة المعنية بناءً على الأساس التالي:   |
| (i) where separately metered by the Utility Providers or the Landlord then pursuant to the metering and billing of that Utility Provider or the Landlord;   | (1) عندما يقوم مزودو المرافق أو المؤجر بقياسها - على نحو منفصل - وفقاً لوحدة القياس وإعداد الفواتير لمزودي المرافق أو المؤجر؛ و  |
| (ii) where no separate meter applies for the Premises then based on the Landlord's estimate of consumption having regard to the leased area and/or cooling requirements of the Premises and the Tenant's use of the Premises.   | (2) في حال عدم وجود أي وحدات قياس منفصلة للعين المؤجرة بناءً على تقدير المؤجر للاستهلاك مع الأخذ في الاعتبار المساحة المؤجرة و/أو متطلبات التبريد في العين المؤجرة واستخدام المستأجر لها.  |
| (b) Where the Landlord conducts any estimate under Clause 6.2(a)(ii) the Tenant shall not be entitled to object to the same.  | (ب) عندما ينفذ المؤجر أي تقدير بموجب البند 2-8(أ) فلا يحق للمستأجر الاعتراض عليه.  |
| (c) For the avoidance of doubt, the Tenant shall be responsible for all costs associated with connecting the Premises to any distribution or access point at the Premises for any services to be supplied by any Utility Provider or Relevant Authority meeting any other requirements of the Utility Provider or Relevant Authority.   | (ج) لتجنب الشك يتحمل المستأجر مسؤولية جميع التكلفة المرتبطة بتوصيل العين المؤجرة بأي نقطة توزيع أو توصيل للعين المؤجرة للحصول على أي خدمات يقدمها أي مزود مرافق أو هيئة معنية للوفاء بأي متطلبات أخرى خاصة بمزود المرافق أو الهيئة المعنية.  |
| (d) The Tenant acknowledges and agrees that the Tenant should not exceed the electricity loadings notified for the Premises without the Landlord's prior written consent. If the Landlord is prepared to grant its consent to an elevated electricity loading, the Landlord shall be entitled to charge to the Tenant additional charges relating to any works required by contractors of the Landlord or charges from the relevant Utility Provider as well as additional consumption charges. | (د) يقر المستأجر ويوافق على أنه لن تتجاوز أحمال الكهرباء المخطر بها للعين المؤجرة دون موافقة المؤجر الخطية المسبقة. إذا كان المؤجر جاهزاً لمنح موافقته لحمولة الكهرباء المرتفعة فيحق له فرض رسوم إضافية على المستأجر فيما يتعلق بأي أعمال لازمة من قبل مقاولي المؤجر أو رسوم من مزود المرافق المعني إضافة إلى رسوم الاستهلاك الإضافية. |
| (e) The Tenant acknowledges and agrees that the Landlord may at any time during the Term vary the manner in which the Utilities are assessed, charged or invoiced (for example by installing meters at the Tenant's cost rather than using estimates). The Tenant shall not object to any such changes.   | (هـ) يقر المستأجر ويوافق على أنه يجوز للمؤجر - في أي وقت أثناء المدة - تغيير الطريقة التي يقيم بها المرافق، أو يفرض بها الرسوم، أو يعد بها الفواتير (على سبيل المثال عن طريق تركيب العدادات على نفقة المستأجر بدلاً من استخدام التقديرات)، ولا يعترض المستأجر على أي من تلك الرسوم.  |



|   |  |
|---|--|
| 6.3. <u>Marketing and Promotional Activities</u>  | 3-6 التسويق والأنشطة الترويجية   |
| (a) The Tenant must undertake and engage in promotional activities organised by the Landlord at or in relation to the Centre.   | (أ) يجب على المستأجر التمتع بالتعهد بالانخراط في الأنشطة الترويجية التي ينظمها المؤجر في المركز أو فيما يتعلق بها والاشتراك بها.   |
| (b) The Tenant must participate in events and promotional activities organised by the Landlord at the Centre on and in connection with the Grand Opening Date.  | (ب) يجب على المستأجر المشاركة في الفعاليات والأنشطة الترويجية التي ينظمها المؤجر في المركز في تاريخ الافتتاح الكبير.   |
| 6.4. <u>Security Deposit</u>  | 4-6 ودیعة التأمين  |
| (a) The Tenant shall pay to the Landlord the Security Deposit on or before the Commencement Date. Where the Tenant is in breach of its obligations under this Lease the Landlord shall be entitled (having first given ten (10) Working Days written notice of the breach to the Tenant and where the Tenant has not remedied the breach within the notice period) to forfeit in the Landlord's favour so much of the Security Deposit as may have been necessary to remedy the breach. | (أ) يدفع المستأجر للمؤجر ودیعة التأمين في تاريخ البدء أو قبله وإذا ارتكب المستأجر مخالفة لالتزاماته بموجب عقد الإيجار هذا فيحق للمؤجر (بعد أن يعطي أولاً إخطاراً خطياً مدته عشرة (10) أيام عمل بالمخالفة للمستأجر وإذا لم يقم المستأجر بجبر المخالفة خلال مدة الإخطار) مصادرة مبلغ من ودیعة التأمين لصالحه كما قد يكون ضرورياً لمعالجة المخالفة. |
| (b) The Landlord shall give the Tenant notice of any amount expended pursuant to Clause 8.4(a) and the Tenant shall within ten (10) Working Days of receiving any such notice pay such amount to the Landlord in order to reinstate the Security Deposit to its original amount.  | (ب) يقدم المؤجر إخطاراً للمستأجر بأي مبلغ ينفق وفقاً للبند 6-4 (أ) ويدفع المستأجر - خلال عشرة (10) أيام عمل من تسلّم مثل ذلك الإخطار - ذلك المبلغ للمؤجر لإعادة ودیعة التأمين لقيمتها الأصلية.   |
| (c) Within twenty (20) Working Days of the end of the Term and provided the Tenant has complied with its obligations under this Lease, the Landlord shall return the Security Deposit to the Tenant (less any permitted deductions) and subject to the Tenant providing the Landlord with an original stamped receipt for the amount returned.  | (ج) خلال عشرين (20) يوم عمل من نهاية المدة وشريطة امتثال المستأجر لالتزاماته بموجب عقد الإيجار هذا يرد المؤجر ودیعة التأمين للمؤجر (مخصوماً منها أي خصومات مسموح بها) ومع مراعاة قيام المستأجر بتزويد المؤجر بإيصال أصلي مختوم بالمبلغ المردود.  |
| 6.5. <u>Landlord's right of access and inspection</u>   | 5-6 حق المؤجر في الوصول والمعاينة  |
| (a) The Tenant shall permit the Landlord and those claiming through the Landlord (including the Managing Agent), and their employees or agents on reasonable written notice to enter the Premises at all times during the Term to:  | (أ) يسمح المستأجر للمؤجر والمطالبين من خلال المؤجر (بما في ذلك وكيل الإدارة) وموظفيهم أو وكلائهم بناءً على إخطار خطي معقول بالدخول للعين المؤجرة في جميع الأوقات أثناء المدة وذلك:   |
| (i) inspect and view the Premises and examine the condition of the Premises and   | (1) لمعاينة العين المؤجرة ورؤيتها وفحص حالتها وحالة تركيبات المؤجر وتجهيزاته، وامتثال المستأجر بعقد الإيجار هذا؛ أو  |

|  |   |
|--|---|
| the Landlord's fixtures and fittings and the Tenant's compliance with this Lease;  |   |
| (ii) to exercise any right or to comply with an obligation of repair or maintenance under this Lease; or   | (2) لممارسة أي حقوق أو للامتثال لالتزام الإصلاح أو الصيانة بموجب عقد الإيجار هذا؛ أو  |
| (iii) to maintain or repair any adjoining premises, or to construct, maintain, repair or fix anything serving such premises and running through or on the Premises.  | (3) لصيانة أي عين مؤجرة مجاورة أو إنشاء، أي شيء من شأنه أن يخدم تلك العين المؤجرة، أو صيانته، أو إصلاحه، أو تركيبه والعمل من خلال العين المؤجرة أو فيها.  |
| (b) In exercising a right to enter the Premises under Clause 6.5(a), the Landlord shall use reasonable endeavours to minimise any interference to the Tenant.  | (ب) يستخدم المؤجر -لممارسة الحق في الدخول للعين المؤجرة بموجب البند 5-8(أ)- المساعي المعقولة للتقليل من التدخل في أعمال المستأجر.   |
| (c) If any breach of covenant, defects, disrepair, removal of fixtures or unauthorised alterations or additions are found on inspection for which the Tenant is liable then, on written notice from the Landlord, the Tenant shall carry out and complete the repair works, replacements or removals reasonably required with all reasonable diligence in accordance with the criteria of the Landlord, by no later than three (3) Working Days after the Landlord's written notice.   | (ج) في حال وجود أي مخالفة للتعهدات، أو عيوب، أو تلفيات، أو إزالة التجهيزات، أو القيام بأية تعديلات أو إضافات غير مصرح بها عند المعاينة والتي يتحمل المستأجر مسؤوليتها، فيجب على المستأجر -عند تسلم إخطار خطي من المؤجر- بإنجاز أعمال الإصلاح، أو الاستبدالات، أو أعمال الإزالة اللازمة على نحو معقول وفقاً لمعايير المؤجر خلال موعده أقصاه ثلاثة (3) أيام عمل بعد إخطار المؤجر الخطي.                   |
| (d) If the Tenant requires more than three (3) Working Days in order to execute the repair works, replacements or removals, it may submit a written application before the expiry of the said three (3) Working Days to the Landlord requesting an extension of time which consent in respect of an extension shall not be unreasonably withheld or delayed. Such an application by the Tenant is to contain evidence and documentation supporting the request for an extension of the three (3) Working Days' time period to the Landlord's satisfaction. | (د) إذا طلب المستأجر أكثر من ثلاثة (3) أيام عمل لتنفيذ أعمال الإصلاح، أو الاستبدالات، أو الإزالة فيجوز له تقديم طلب خطي قبل انقضاء مدة الثلاثة (3) أيام عمل المذكورة للمؤجر يطلب فيه تمديداً للوقت، وهو الطلب الذي لا تحجب أو تتأخر الموافقة عليه على نحو غير معقول. في كل حال ينبغي أن يحتوي ذلك الطلب من المستأجر على دليل ووثائق داعمة لطلب التمديد لمدة ثلاثة (3) أيام عمل بما يحقق رضاء المؤجر.    |
| (e) If the Tenant fails to comply with a notice under Clause 6.5(c) (as may be extended pursuant to Clause 8.5(d)), the Tenant shall permit the Landlord, its workmen or agents to enter the Premises upon reasonable written notice to the Tenant, in order to execute such repair works, replacements or removals. All reasonable expenses so incurred (including but not limited to an  | (هـ) إذا لم يتمثل المستأجر للإخطار بموجب البند 5-6(ج) (أو كما قد يمدد وفقاً للبند 5-6(د)) يسمح المستأجر للمؤجر، أو عماله، أو وكلائه الدخول للعين المؤجرة بموجب إخطار خطي معقول للمستأجر لتنفيذ أعمال الإصلاح، أو الاستبدالات، أو الإزالة تلك، ويتحمل المستأجر -وحده- جميع النفقات المعقولة المتكبدة (بما في ذلك بلا حصر تكلفة الاستشاري المستقل للإشراف الخاص بالمؤجر، وعماله، وأنشطة وكلائه بما يتماشى |



|  |   |
|--|---|
| independent consultant's costs of supervision of the Landlord, its workmen and agent's activities in terms of this Clause) shall be borne solely by the Tenant and shall be paid by the Tenant to the Landlord within ten (10) Working Days of the Landlord's written demand.  | مع شروط هذا البند) ويدفع المستأجر تلك النفقات للمؤجر خلال عشرة (10) أيام عمل من طلب المؤجر الخطي.   |
| (f) Notwithstanding anything in this Clause 6.5, in the event of any emergency whatsoever, the Tenant shall allow the Landlord, its employees and agents free entry in and across the Premises at any time and without the need for prior notice on the part of the Landlord.  | (و) بصرف النظر عن أي شيء في هذا البند 5-8، فإنه في حالات الطوارئ أياً كانت، فيسمح المستأجر للمؤجر، وموظفيه، ووكلائه الدخول بحرية للعين المؤجرة ومن خلالها في أي وقت ودون الحاجة للإخطار المسبق من جانب المؤجر.  |
| 6.6. <u>Alterations</u>  | 6-6 <u>التعديلات</u>  |
| (a) The Tenant shall not without the prior written consent of the Landlord, make any alterations or additions to or improvements affecting the Premises or any part thereof (including the installation of any exterior lighting, shade, canopy or awning or other structure) or any other alterations or additions to the Premises. If the prior written consent is also required from the Owner Association or Master Developer, the Tenant acknowledges and agrees that such consent shall be at the Owner Association's or Master Developer's absolute discretion. | (أ) لا يجري المستأجر -دون الموافقة الخطية المسبقة من المؤجر - أي تعديلات أو إضافات أو تحسينات في العين المؤجرة أو أي جزء منها (بما في ذلك تركيب أي مصابيح إضاءة خارجية، أو مظلات، أو أغطية أو سقائف أو أي إنشاءات أخرى) أو أي تعديلات أو إضافات أخرى في العين المؤجرة. إذا تطلب الأمر أيضاً موافقة خطية مسبقة من اتحاد الملاك أو المطور الرئيسي، يقر المستأجر ويوافق على أن تكون تلك الموافقة حسب التقدير المطلق لاتحاد الملاك أو المطور الرئيسي. |
| (b) Any alterations or additions to the Premises approved by the Landlord shall be carried out in accordance with Clause 6 and:  | (ب) تنفذ أي تعديلات أو إضافات في العين المؤجرة ومعتمدة من المؤجر وفقاً للبند 6؛ و:  |
| (i) without disturbing other occupiers of or visitors to the Centre, which may involve undertaking work outside Core Trading Hours; and  | (أ) دون إزعاج شاغلي المركز الآخرين أو زواره، والذي قد تنفذ فيه الأعمال خارج ساعات العمل الأساسية؛ و   |
| (ii) without causing any material interference with the efficient operation of the Services and the Tenant agrees to pay to the Landlord the costs of providing any Services outside Core Trading Hours which are required for the Tenant to carry out any works.  | (2) دون التسبب في أي تدخل جوهري مع عملية التشغيل الفعالة للخدمات ويوافق المستأجر على أن يدفع للمؤجر تكلفة تقديم أي خدمات خارج ساعات العمل الأساسية والتي تكون لازمة للمستأجر لتنفيذ أي أعمال.   |

|   |   |
|---|---|
| 6.7. <u>Use</u>   | 7-6- <u>الاستخدام</u>   |
| (a) The Tenant shall not commence trading from the Premises prior to the Required Opening Date without the prior written consent of the Landlord.   | (أ) لا يبدأ المستأجر في العمل في العين المؤجرة قبل تاريخ الافتتاح المطلوب دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر .   |
| (b) The Tenant shall use the Premises solely and exclusively for the Permitted Use, Sharia compliant activity and as authorised in its Licence and not for any other purpose whatsoever without the prior written consent of the Landlord. The Tenant shall operate under the Trade Name and shall not change the Trade Name without the prior written consent of the Landlord.   | (ب) يستخدم المستأجر العين المؤجرة -فقط وحصرياً- للاستخدام المصرح به، وللفعاليات المتوافقة مع الشريعة، وكما هو مسموح به في رخصته وليس لأي غرض آخر أياً كان دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر . يدير المستأجر عمله بموجب الاسم التجاري ولا يغيره دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر .  |
| (c) The Tenant shall procure that the Premises are open and operational for business during the Core Trading Hours. The Landlord may amend the Core Trading Hours at its discretion at any time on one (1) months' written notice to the Tenant.  | (ج) يضمن المستأجر بأن تكون العين المؤجرة مفتوحة وجاهزة للعمل أثناء ساعات العمل الأساسية. ويجوز أن يعدل المؤجر ساعات العمل الأساسية وفقاً لتقديره في أي وقت عن طريق إخطار خطي مدته شهر واحد (1) للمستأجر .   |
| (d) The Tenant must only trade outside the Core Trading Hours with the prior written consent of the Landlord and provided that the Tenant complies with clause 5.2.   | (د) للمستأجر أن يعمل خارج ساعات العمل الأساسية فقط بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر وشريطة أن يمتثل المستأجر للبند 5-2.   |
| (e) The Tenant agrees that if fails to keep the Premises open during the Core Trading Hours for a day, or any part of a day, as a result of the Tenant's action, negligence or default, the Tenant shall undertake to donate through the Landlord an amount equivalent to two times the daily Basic Rent amount for each day the Premises is closed, within 7 days of the Landlord's demand. This donation shall be used for the community charges and shall not be used by the Landlord. In the case of the Tenant's failure to open for part of a day, such failure will be deemed to be a failure to keep the Premises open for a full day. The donation under this Clause 8.7(e) will not apply if the Tenant obtains the prior written consent of the Landlord to close the Premises for a day or part of a day. | (هـ) في حال عدم إبقاء المستأجر العين المؤجرة مفتوحة أثناء ساعات العمل الأساسية لمدة يوم أو أي جزء منه جراء تصرفاته أو إهماله أو تقصيره، يتعهد المستأجر على أن يتبرع من خلال المؤجر مبلغاً بما يعادل ضعف قيمة الإيجار الأساسية مقابل كل يوم أُغْلِقَتْ فيه العين المؤجرة، وذلك في غضون 7 أيام من طلب المؤجر . يتم استخدام هذا التبرع في مصاريف المجتمع ولا يحق للمؤجر أن يستخدمه لمصلحته. وفي حال عدم فتح المستأجر العين المؤجرة لجزء من اليوم، فتعد العين المؤجرة مغلقة طوال اليوم. لا ينطبق التعهد بالتبرع بموجب الفقرة 7-8(ج) في حال حصول المستأجر على موافقة خطية مسبقة من المؤجر لإغلاق العين المؤجرة لمدة يوم واحد أو جزءاً منه. |
| (f) Notwithstanding the Permitted Use contemplated in this Lease, the Tenant:   | (و) باستثناء الاستخدام المصرح به المنصوص عليه في عقد الإيجار هذا، إن المستأجر:  |

|  |   |
|--|---|
| (i) has made its own enquiries and satisfied itself that the Premises are suitable for its use;  | (1) قد أجرى تحقيقاته اللازمة واقتنع بأن العين المؤجرة مناسبة لاستخدامه؛ و   |
| (ii) acknowledges that the Landlord makes no warranty that the Premises:   | (2) يقر بأن المؤجر لا يقدم ضمانات بأن العين المؤجرة:  |
| (A) are fit for the purpose and use by the Tenant; or  | (أ) مناسبة لغرض المستأجر واستخدامه؛ أو  |
| (B) are permitted for the Tenant's proposed use by the Relevant Authorities; and   | (ب) مصرح باستخدامها لاستخدام المستأجر المقترح من قبل الهيئات المعنية؛ و   |
| (iii) shall indemnify the Landlord against all costs claims and liabilities of whatever nature howsoever arising out of the Tenant's failure to:   | (3) يعرض المؤجر مقابل كل مطالبات التكاليف والالتزامات أيًا كانت طبيعتها لأي سبب كان ناتج عن تعذر المستأجر في:   |
| (A) ensure that the Premises is fit for the purpose and use by the Tenant as contemplated under this Lease; or   | (أ) ضمان أن العين المؤجرة مناسبة لغرضه واستخدامه المنصوص عليه في هذا العقد؛ أو  |
| (B) obtain and maintain the necessary approvals from the Relevant Authorities for the Permitted Use.   | (ب) الحصول والحفاظ على الموافقات الضرورية للاستخدام المصرح به من قبل الهيئات المعنية.   |
| 6.8. <u>Compliance with Tenant Welcome Pack</u>  | 6-8- الامتثال لدليل ترحيب المستأجرين  |
| (a) The Tenant Welcome Pack forms an integral part of this Lease and confirms that it has received a copy of the same prior to signing this Lease.   | (أ) يشكل دليل ترحيب المستأجرين جزءاً لا يتجزأ من عقد الإيجار هذا ويؤكد المستأجر أنه قد تسلم نسخة منه قبل التوقيع على عقد الإيجار هذا.   |
| (b) The Tenant shall (and will cause all of its Users) at all times comply with the Tenant Welcome Pack, and any rules or regulations promulgated from time to time thereunder by the Landlord and the directions of the Landlord or the Managing Agent. | (ب) يمثل المستأجر (ويوعز جميع مستخدميه بالامتثال) - دائماً- لدليل ترحيب المستأجرين وأي قواعد أو لوائح تصدر من وقت لآخر من قبل المؤجر أو وكيل الإدارة وبموجب توجيهاتهما.                                       |
| (c) The Tenant acknowledges and agrees that the Landlord shall be entitled:  | (ج) يقر المستأجر ويوافق على أنه يحق للمؤجر:   |
| (i) to amend or impose additional rules and regulations in the Tenant Welcome Pack in relation to the operational and other matters affecting the Premises provided that these are not materially inconsistent with this Lease; and                      | (1) تعديل القواعد واللوائح الواردة في دليل ترحيب المستأجرين أو فرضها فيما يتعلق بالأمور التشغيلية والأمور الأخرى التي تؤثر على العين المؤجرة شريطة ألا تخالف تلك القواعد واللوائح-جوهرياً- عقد الإيجار هذا؛ و |

|  |  |
|--|--|
| (ii) impose financial penalties and accept donations amounts (as set out in the Tenant Welcome Pack from time to time) in respect of any breach of such rules and regulations.   | (2) فرض غرامات مالية وقبول مبالغ التبرع (كما هو منصوص عليه في دليل ترحيب المستأجرين من وقت لآخر) فيما يتعلق بأي مخالفة لهذه القواعد واللوائح.  |
| (d) Where applicable, the Tenant shall also comply with the Master Developer's retail strategy developed and promulgated from time to time pursuant to the Master Community Declaration.   | (د) يمثل المستأجر أيضا -حيثما يكون قابل للتطبيق- لاستراتيجية البيع بالتجزئة الخاصة بالمطور الرئيسي المطورة والصادرة من وقت لآخر وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي.   |
| <u>6.9. Compliance with Principal Rules and Regulations and Jointly Owned Property Declaration</u>   | <u>6-9 الامتثال للقواعد واللوائح الأساسية وإعلان العقار المشترك</u>  |
| (a) The Jointly Owned Property Declaration and the Principal Rules and Regulations form an integral part of this Lease and the Tenant confirms that it has received a copy of the same prior to signing this Lease.  | (أ) يُشكّل إعلان العقار المشترك والقواعد واللوائح الأساسية جزءاً لا يتجزأ من عقد الإيجار هذا، ويؤكد المستأجر تسلمه نسخة مما ورد آنفاً قبل توقيع عقد الإيجار هذا.   |
| (b) The Tenant shall at all times comply with any obligations on tenants and occupiers under the Jointly Owned Property Declaration and the Principal Rules and Regulations and any rules promulgated thereunder and the lawful directions of the Owner Association or its agents.                         | (ب) يمثل المستأجر في جميع الأوقات بأي التزامات عليه وعلى شاغلي العقار بموجب إعلان العقار المشترك والقواعد واللوائح الأساسية وأي قواعد تصدر بموجبها فضلاً عن التوجيهات القانونية لاتحاد الملاك أو وكلائه. |
| (c) The Tenant shall not do anything that would cause the Landlord to be in breach of the terms of the Jointly Owned Property Declaration and/or the Principal Rules and Regulations.  | (ج) لا يقدم المستأجر على أي شيء قد يؤدي إلى خرق المؤجر لشروط إعلان العقار المشترك و/أو القواعد واللوائح الأساسية.  |
| (d) The Tenant acknowledges and agrees that the Owner Association shall be entitled to:  | (د) يقر المستأجر ويوافق على أنه يحق لاتحاد الملاك ما يلي:  |
| (i) amend the Jointly Owned Property Declaration; and  | (1) تعديل إعلان العقار المشترك؛ و  |
| (ii) make Principal Rules and Regulations in relation to the operational matters affecting the Project and the Principal Common Areas.   | (2) إنفاذ القواعد واللوائح الأساسية فيما يتعلق بالمسائل التشغيلية على المشروع والمناطق المشتركة الرئيسية.  |
| <u>6.10. Compliance with Master Community Declaration</u>  | <u>6-10 الامتثال لنظام المجمع الرئيسي</u>  |
| The Tenant shall observe and be bound by the Master Community Declaration and any rules promulgated thereunder which are intended to apply to tenants and occupiers and shall not do anything that would cause the Landlord or the Owner Associations to be in breach of the Master Community Declaration. | يراعي المستأجر ويتقيد بنظام المجمع الرئيسي وأي قواعد تصدر بموجبها تُعزم أن تُطبّق على المستأجر وشاغلي العقار، كما لا يُقدم على أي شيء قد يؤدي إلى خرق المؤجر أو اتحاد الملاك لنظام المجمع الرئيسي.       |

|   |  |
|---|--|
| 6.11. <u>Licence</u>  | 11-6 <u>الرخصة</u>   |
| (a) The Tenant shall obtain, pay for and maintain throughout the Term, a valid License for the Permitted Use and any activities conducted from the Premises and to comply with all relevant terms of such License or other approval required by the Relevant Authorities.   | (أ) يحصل المستأجر على رخصة سارية ويُسَدِّد رسومها ويحافظ عليها طوال المدة للاستخدام المرخص به وأي أنشطة تُدار في العين المؤجرة فضلاً عن الامتثال لجميع الشروط ذات الصلة بالرخصة أو أي اعتماد آخر تطلبه الهيئات المعنية.  |
| (b) The Tenant shall provide a copy of the Licence to the Landlord and every renewal on an annual basis or as and when requested.   | (ب) يُقدِّم المستأجر نسخة من الرخصة للمؤجر وأي تجديد لها على أساس سنوي أو كما يكون مطلوباً.  |
| (c) The Tenant acknowledges and agrees that:  | (ج) يُقرُّ المستأجر ويوافق على ما يلي:   |
| (i) it has conducted its own due diligence regarding licensing requirements and in no circumstances can the Tenant avoid its obligations under this Lease due to the Tenant's failure to conduct its due diligence or due to any change in the applicable licensing criteria or the requirements of any Relevant Authority; and   | (1) بأنه بذل العناية الواجبة بصدد متطلبات الترخيص ولا يمكن للمستأجر تحت أي ظروف تجنُّب التزاماته بموجب عقد الإيجار نظراً لعدم بذل المستأجر العناية الواجبة أو بسبب أي تغيير في معيار الترخيص المعمول به أو متطلبات أي هيئة معنية؛ و  |
| (ii) the Landlord bears no responsibility for the Tenant obtaining or maintaining its Licence or obtaining any other trade licence or approval from any Relevant Authority.   | (2) لا يتحمل المؤجر المسؤولية عن حصول المستأجر على رخصته أو المحافظة عليها أو الحصول على أي رخص تجارية أو اعتماد من أي هيئة معنية.   |
| (d) In addition to the obligations of the Tenant contained in the Lease and the License, the Tenant shall ensure it complies with any additional laws and regulations in Dubai concerning licensing or authorization for the provision of certain goods or services. For the avoidance of doubt, neither the Lease nor the License exempts the Tenant from obtaining the required licence or authorization and the Landlord shall not be responsible for the Tenant failing to obtain the same. | (د) بالإضافة إلى التزامات المستأجر الواردة في عقد الإيجار والرخصة يضمن المستأجر امتثاله لأي قوانين ولوائح إضافية في دبي بصدد الترخيص أو التصريح بتوريد بضائع أو خدمات معينة، ولتجنب الشك لا يُعفي عقد الإيجار أو الرخصة المستأجر من الحصول على الرخصة أو التصريح المطلوب كما لا يتحمل المؤجر المسؤولية عن عدم حصول المستأجر على الرخصة أو التصريح. |
| 6.12. <u>Request for proof of franchise</u>   | 12-6 <u>طلب إثبات الامتياز</u>   |
| Where the Tenant operates under a franchise system, the Landlord may request from time to time, but no more frequently than once each Rent Year, that the Tenant provides a copy of the franchise agreement, or where it is not available, a confirmation from the franchisor evidencing that the Tenant is authorised by the franchisor to open and  | إذا كان المستأجر يُدير عمله بموجب امتياز يجوز للمؤجر أن يطلب من وقت لآخر ولكن ليس لأكثر من مرة واحدة كل سنة إيجارية من المستأجر أن يُمدّه بنسخة من عقد الامتياز أو -إذا لم يكن ذلك متاحاً- أي تأكيد من مانح الامتياز يُثبت أن المستأجر مُصرَّح له من مانح الامتياز بفتح العين المؤجرة والاتجار بالتوافق مع الاستخدام المُصرَّح به.                 |



|   |   |
|---|---|
| trade from the Premises in accordance with the Permitted Use.   |   |
| 6.13. <u>Maintenance, repair and redecoration</u>   | 13-6 <u>الصيانة والإصلاح والتجديد</u>   |
| (a) The Tenant shall repair, maintain and clean the Premises and all the Tenant's fixtures and fittings therein and keep the same in first class condition and good and substantial repair and in clean condition throughout the Term in compliance with the Tenant Welcome Pack and all health, safety, environmental and safety regulations.  | (أ) يُصلح المستأجر ويصون ويُنظف العين المؤجرة وجميع تركيبات وتجهيزات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة ويحافظ على أن تكون حالتها من الدرجة الأولى وجيدة وفي حالة صالحة ونظيفة خلال المدة امتثالاً لدليل ترحيب المستأجر وجميع لوائح الصحة، والسلامة، والبيئة.   |
| (b) The Tenant shall promptly replace at its own cost any Tenant's fixtures or fittings which become worn out, unfit for use or destroyed with new fixtures or fittings of an equivalent or superior quality as those being replaced.   | (ب) يستبدل المستأجر على الفور وعلى نفقته الخاصة تركيبات أو تجهيزات جديدة بأي تركيبات أو تجهيزات أصبحت بالية أو غير صالحة للاستخدام أو تالفة وتكون التركيبات أو التجهيزات الجديدة ذات جودة مساوية أو أعلى من تلك المُستبدلة.   |
| (c) In undertaking any works under Clauses 6.13(b), the Tenant must procure the Landlord's prior written consent to the proposed works and otherwise comply with the requirements under Clause 6.   | (ج) عند تولي أي أعمال بموجب الفقرة 13-6(ب) يجب على المستأجر الحصول على موافقة المؤجر الخطية المسبقة بشأن الأعمال المقترحة والامتثال للمتطلبات بموجب بند 6.  |
| (d) The Tenant shall not overload the floors of the Premises or suspend excessive weight from the roofs, ceilings, walls or structure of the Premises and shall not overload the conduits or Utilities in or serving the Premises or the Centre.  | (د) لا يُحمّل المستأجر على طوابق العين المؤجرة أكثر من طاقتها أو يُعلّق أوزاناً زائدة من الأسطح أو الأسقف أو الحوائط أو هيكل العين المؤجرة، كما لا يُحمّل مجرى الأسلاك الكهربائية أو المرافق في العين المؤجرة أو المركز أو التي تخدمه أكثر من طاقتها.   |
| (e) The Tenant shall:   | (هـ) يقوم المستأجر بما يلي:   |
| (i) keep the Premises free of rodents, vermin, insects and other pests and will cooperate with the Landlord during the application of pest control; and   | (1) المحافظة على العين المؤجرة خالية من القوارض، والهُوام، والحشرات، والآفات الأخرى ويتعاون مع المستأجر طوال فترة مكافحة الحشرات؛ و   |
| (ii) not allow any refuse, garbage or other loose or objectionable or waste material to accumulate in the Premises, in the immediate vicinity of the Premises or any parts of the Shared Areas used by the Tenant, and shall attend to the regular disposal of the same and any grease waste material in accordance with the Tenant Welcome Pack, or the rules and regulations promulgated by the Landlord from time to time. | (2) عدم السماح بتراكم أي قمامة أو نفايات أو مواد سائبة أو مرفوضة أو مخلفات في العين المؤجرة أو بالقرب منها أو من أي جزء من المساحات المشتركة التي يستخدمها المستأجر، كما يتولى التخلص مما سبق فضلاً عن أي مخلفات دهنية بالتوافق مع دليل ترحيب المستأجرين أو القواعد واللوائح التي يُصدرها المؤجر من وقت لآخر. |

| 6.14. Risk and Tenant's Insurance obligations  | 14-6 المخاطر والتزامات المستأجر التأمينية  |
|--|--|
| (a) The Tenant shall, at its own cost, obtain and maintain throughout the Term the Tenant's Insurance for such amounts, on such terms and with such an insurer that is in all ways reasonably satisfactory to the Landlord for the following risks and such other risks as the Landlord may otherwise determine from time to time:   | (أ) يحصل المستأجر -على نفقته الخاصة- ويحافظ طوال المدة على تأمين المستأجر للمبالغ بناءً على شروط ومع شركة تأمين يقبلها المؤجر في جميع الأحوال على نحو معقول ضد المخاطر التالية والمخاطر الأخرى التي قد يُحددها المؤجر من وقت لآخر:   |
| (i) all risks insurance to cover the Premises (to the extent damaged by the Tenant or due to Tenant's activities) and all of the Tenant's assets contained therein at replacement value from the date of loss of use of the Premises until re-establishment of the Tenant's occupancy;   | (1) جميع مخاطر التأمين لتغطية العين المؤجرة (إلى الحد الذي تضرر من المستأجر أو بسبب أنشطة المستأجر) وجميع أصول المستأجر الموجودة في العين المؤجرة بقيمة الاستبدال من تاريخ خسارة استخدام العين المؤجرة وحتى إعادة شغل المستأجر؛ و  |
| (ii) public liability and third party risk insurance for an insured sum of no less than that set out in the Particulars or any additional coverage as reasonably required by the Landlord from time to time;   | (2) المسؤولية العامة والتأمين ضد مخاطر الغير بمبلغ تأمين لا يقل عن ذلك المنصوص عليه في التفاصيل التمهيدية أو أي تغطية إضافية كما يطلبها المؤجر على نحو معقول من وقت لآخر؛ و  |
| (iii) where the Tenant or the Tenant's agents or contractors undertake any Fit Out and conducts any work on the Premises, contractor's all risks insurance and worker's compensation insurance in compliance with statutory and regulatory requirements; and   | (3) إذا تولى المستأجر أو وكلائه أو مقاوليه أي أعمال تجهيز وقام بأي عمل في العين المؤجرة يصدر التأمين ضد جميع المقاول وتأمين تعويضات العاملين امتثالاً للمتطلبات القانونية والتنظيمية؛ و  |
| (iv) workers compensation insurance.   | (4) تأمين تعويضات العاملين.  |
| (b) The Tenant shall supply copies of such insurance policies and evidence of payment of premiums to the Landlord upon request by the Landlord provided always that if the Tenant fails to insure or keep insured the Premises as required under this Clause, the Landlord shall be entitled (but is not obliged) to do so on behalf of the Tenant and recover the cost of such insurance from the Tenant. | (ب) يُؤفّر المستأجر نسخاً من وثائق التأمين والدليل على سداد الأقساط للمؤجر عند طلبه شريطة أنه إذا لم يُؤمن المستأجر أو يُبقي على العين المؤجرة مؤمّنة كما هو مطلوب بموجب هذا البند يحق للمؤجر (ولكن ليس مُلزماً) تأمين العين المؤجرة بالنيابة عن المستأجر واسترداد تكاليف التأمين من المستأجر. |
| (c) The Tenant shall be wholly responsible for and shall indemnify the Landlord against any loss, damage, fatality or injury caused to any person or any property, whether directly or indirectly through:   | (ج) يتحمّل المستأجر المسؤولية كاملة ويُعوّض المؤجر عن أي خسائر أو أضرار أو وفيات أو إصابات لأي شخص أو ممتلكات وقعت بطريق مباشر أو غير مباشر من خلال ما يلي:  |
| (i) the defective or damaged condition of any part of the Premises, as required under this Clause, or any fittings, fixtures, or wiring  | (1) تعطل أو تلف أي جزء من العين المؤجرة، كما هو مطلوب تحت هذا البند، أو أي تركيبات أو تجهيزات أو أسلاك فيها للإصلاح الذي يتحمّل المستأجر مسؤوليته؛ أو  |



|   |   |
|---|---|
| therein for the repair of which the Tenant is responsible;  |   |
| (ii) the spread of fire or smoke or the flow of water from the Premises or any part thereof; or   | (2) انتشار الحريق أو الدخان أو تدفق المياه من العين المؤجرة أو أي جزء منها؛ أو  |
| (iii) the act of default or neglect of the Tenant or its Users.   | (3) أي عمل تقصيري أو إهمال من المستأجر أو مستخدميه.   |
| (d) The Tenant's insurances referred to in this Clause 6.14 are to be provided by an insurance company (preferably an Islamic Takaful company) reasonably approved by the Landlord and none of the insurance covers contemplated herein shall be cancelled, modified or restricted without the prior written consent of the Landlord. The Tenant's Insurance shall contain waivers of any right of subrogation to any claim against the Landlord. | (د) فيما يتعلق بتأمينات المستأجر المشار إليها في الفقرة 6-14، فيجب توفيرها من شركة تأمين (يرجح شركة تكافل إسلامية) معتمدة من المؤجر ولا يتم إلغاء أي من تلك التغطيات التأمينية الواردة هنا أو تُعدّل أو تُقيّد دون موافقة المؤجر الخطية المسبقة. يشمل تأمين المستأجر تنازلات عن أي من حقوق الحلول لأي مطالبة تُرفع ضد المؤجر. |
| (e) The Tenant shall:   | (هـ) يقوم المستأجر بما يلي:   |
| (i) not do or place (or permit to be done or place) on the Premises, Shared Areas or in the Centre, anything which will jeopardise or render any insurance taken out by the Landlord or the Owner Association void or suspended, or be rated as a more hazardous risk; and  | (1) بعدم أداء أو وضع (أو السماح بأداء أو وضع) أي شيء على العين المؤجرة أو المساحات المشتركة أو المركز قد يُعرّض أي تأمين استصدره المؤجر أو اتحاد الملاك للخطر أو يُبطّله أو يوقفه أو يُصنّفه مخاطر أكثر خطورة؛ و  |
| (ii) comply with the terms and conditions of the Landlord's Takaful policy or the Owner Association's Takaful policy (as each may be amended from time to time) which are communicated to the Tenant in writing and any and all written instructions from the Landlord or the Owner Association in this respect.  | (2) بالامتثال لشروط وأحكام وثيقة تكافل المؤجر أو وثيقة تكافل اتحاد الملاك (كما قد تُعدّل من وقت لآخر) ويُبلّغ المستأجر بذلك خطياً فضلاً عن أي تعليمات خطية من المؤجر أو اتحاد الملاك في هذا الصدد.  |
| (f) Without prejudice to the Landlord's rights and remedies in this Lease and in law, in the event of Tenant's default, the Tenant shall pay to the Landlord for any increase in contribution on Takaful carried by the Landlord on the Premises or any part thereof caused in any way by the occupancy of the Tenant.  | (و) في حال تقصير المستأجر يُسَدّد المستأجر للمالك نظير أي زيادة في أقساط التكافل الذي استصدره المؤجر على العين المؤجرة أو أي جزء منها تسببت بأي طريقة عن شغل المستأجر دون الإخلال بحقوق المؤجر وتعويضاته الواردة في عقد الإيجار والقانون.   |
| 6.15. Yield up  | 6-15 التسليم  |
| On or prior to the Expiry Date or earlier termination of this Lease, the Tenant shall, at the Tenant's expense yield up the Premises in Shell and Core Condition to the   | يُسَلِّم المستأجر -على نفقته بتاريخ الانتهاء أو قبله أو قبل إنهاء عقد الإيجار هذا- العين المؤجرة على المحارة استيفاءً بمتطلبات المؤجر بما في ذلك دون حصر ما يلي:  |

|   |   |
|---|---|
| satisfaction of the Landlord, including but not limited to:   |   |
| (a) removing all the Tenant's property and equipment, signs, names, notices or advertisements, all letterings, internal partitions, fixtures and installations of the Tenant from the Premises;   | (أ) إزالة جميع ممتلكات المستأجر أو معداته أو علاماته أو أسمائه أو إخطاراته أو إعلاناته، وجميع الأحرف، والأجزاء الداخلية، والتركيبات، واللوازم الخاصة بالعين المؤجرة؛ و  |
| (b) making good all damage done to the Premises, the Shared Areas or to the Landlord's fixtures and fittings by such removal or otherwise and leave the Premises in a clean condition;  | (ب) إصلاح أي أضرار وقعت بالعين المؤجرة أو المساحات المشتركة أو تركيبات المؤجر وتجهيزاته عن طريق الإزالة أو ترك العين المؤجرة في حالة نظيفة؛ و   |
| (c) returning all keys and access cards to the Landlord; and  | (ج) رد جميع المفاتيح وبطاقات الدخول للمؤجر؛ و   |
| (d) delivering to the Landlord evidence of final payment of all Utilities (e.g. clearance letters from the relevant Utility Providers),   | (د) تسليم المؤجر دليلاً على السداد النهائي لجميع المرافق (مثل خطابات المخالصة من مزودي المرافق المعنيين)،   |
| provided that the Landlord may direct that some or all of the alterations or additions to the Premises (regardless of whether these alterations or additions were made by the Tenant) shall not be removed, in which case such alterations or additions shall vest in the Landlord at the expiration or earlier termination of this Lease without any requirement for the Landlord to compensate the Tenant in any way. | يجوز للمؤجر الإيعاز بعدم إزالة أي تعديلات أو إضافات للعين المؤجرة (بصرف النظر عما إذا أجرى المستأجر تلك التعديلات أو الإضافات أم لا)، وفي تلك الحال تؤول تلك التعديلات أو الإضافات إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار أو إنهائه دون أي شرط على المؤجر بتعويض المستأجر في أي حال. |
| 6.16. <u>Alienation and assignment</u>  | 6-16 <u>نقل الملكية والتنازل</u>  |
| (a) The Tenant shall not assign or sublet or part with possession of the whole or any part of the Premises or assign, subcontract or charge this Lease or any interest therein without the prior written consent of the Landlord (such consent may be granted or withheld in the Landlord's discretion).  | (أ) لا يتنازل المستأجر أو يؤجر من الباطن أو يُقسّم حيازة العين المؤجرة كلها أو جزء منها أو يتنازل عن أو يتعاقد من الباطن أو يفرض رسماً على عقد الإيجار أو أي فائدة منه دون موافقة المؤجر الخطية المسبقة (ويجوز منح تلك الموافقة أو حجزها بناءً على تقدير المؤجر).               |
| (b) If the Landlord does consent to a proposed dealing under Clause 6.16(a), then this may be upon such conditions as the Landlord requires, including:   | (ب) إذا وافق المؤجر على أي صفقة مقترحة بموجب الفقرة 6-16 (أ) يجوز إجراء تلك الصفقة بناءً على الشروط التي ينص عليها المؤجر بما في ذلك:   |
| (i) that the Landlord, the Tenant and the proposed assignee or sub-tenant enter into a deed of covenant or assignment upon terms acceptable to the Landlord prior to any assignment or subletting; and  | (1) أن يُبرم المؤجر والمستأجر والمتنازل إليه المقترح أو المستأجر من الباطن وثيقة التزام أو تنازل بناءً على شروط يقبلها المؤجر قبل أي تنازل أو تأجير من الباطن؛ و  |

|  |  |
|--|--|
| (ii) that the Tenant pay the Landlord's administration costs and other fees or charges and any other costs of its agents prior to any assignment or subletting.  | (2) أن يُسَدِّد المستأجر للمؤجر التكاليف الإدارية والأتعاب أو الرسوم الأخرى وأي تكاليف إضافية خاصة بوكلائه قبل أي تنازل أو تأجير من الباطن.  |
| (c) If the Tenant is a corporation (other than a listed corporation), a change of control in the Tenant or in any corporation(s) which control the Tenant is deemed to be an assignment and is prohibited under Clause 6.16(a) without the Landlord's prior written consent. The Tenant shall permit the Landlord to inspect its corporate documents at all reasonable times, to enable the Landlord to determine whether any breach of this restriction has occurred. | (ج) إذا كان المستأجر شركة (بخلاف شركة مدرجة) يُعدُّ أي تغيير في تحكم المستأجر أو أي شركة تتحكم في المستأجر تنازلاً ويُحظر ذلك بموجب الفقرة 8-16(أ) دون موافقة المؤجر الخطية المسبقة. يسمح المستأجر للمؤجر أن يفحص مستندات الشركة في جميع الأوقات المعقولة لتمكين المؤجر من تحديد ما إذا وقع أي خرق لهذا التقييد. |
| (d) Nothing in this Clause shall limit or release the Tenant from any obligations under this Lease in the event that the Landlord grants its consent to any proposed assignment, subletting or parting with possession.  | (د) لا يوجد بهذا البند ما يحدُّ أو يُعفي المستأجر من أي من التزاماته بموجب عقد الإيجار هذا إذا منح المؤجر موافقته لأي تنازل أو تأجير من الباطن أو تقسيم مقترح للحيازة.   |
| 6.17. <u>Compliance with Applicable Laws</u>   | 17-6 الامتثال للقوانين المعمول بها   |
| The Tenant shall:  | يقوم المستأجر بما يلي:   |
| (a) comply with Applicable Laws and the requirements of any Relevant Authority applicable to the Tenant and the Premises;  | (أ) بالامتثال للقوانين المعمول بها والمتطلبات الخاصة بأي هيئة معنية المعمول بها لدى المستأجر والعين المؤجرة؛ و   |
| (b) hold the Landlord harmless and shall keep the Landlord indemnified in respect of all penalties, fines, costs, expenses or damages resulting from its failure to do so; and   | (ب) بإبراء ذمة المؤجر وتعويضه بصدد جميع الجزاءات أو الغرامات أو التكاليف أو المصروفات أو التعويضات الناشئة عن عدم الامتثال؛ و  |
| (c) at its sole cost make such non-structural alterations to the Premises as any Relevant Authority may demand and to make good to the satisfaction of the Landlord all damage to the Premises including any structural damage resulting from such alterations.  | (ج) بإجراء التعديلات غير الهيكلية -على نفقته الخاصة- على العين المؤجرة كما قد تطلب أي هيئة معنية وإصلاح جميع الأضرار الواقعة على العين المؤجرة الناجمة من تلك التعديلات استيفاءً بمتطلبات المؤجر.  |
| 6.18. <u>Notice of damage</u>  | 18-6 إخطار بوقوع ضرر   |
| The Tenant shall give to the Landlord immediate notice in writing of any accident, fire or damage occurring on or to the Premises and of any circumstances likely to cause any danger, risk or hazard to the Premises, surrounding premises, Shared Areas the Centre or any persons therein.   | يصدر المستأجر للمؤجر إخطاراً خطياً على الفور بأي حادث أو حريق أو ضرر وقع بالعين المؤجرة وبأي ظروف يُحتمل أن تُمثِّل أي خطورة أو مخاطرة أو خطر على العين المؤجرة أو الأعين المؤجرة المحيطة أو المساحات المشتركة أو المركز أو أي أشخاص موجودة فيه.   |
| 6.19. <u>Equipment</u>   | 19-6 المعدات   |

|  |   |
|--|---|
| The Tenant shall not use or operate any machinery or equipment that, in the Landlord's opinion, is harmful to the Premises, the Centre (including the Shared Areas) or the Project (including the Principal Common Areas) or persons therein.  | لا يستخدم المؤجر أو يُشغّل أي آلات أو معدات تكون -في رأي المؤجر- مضرّة بالعين المؤجرة أو المركز (بما في ذلك المساحات المشتركة) أو المشروع (بما في ذلك المساحات المشتركة الرئيسية) أو الأشخاص الموجودين فيه.   |
| 6.20. <u>Obstruction to Shared Areas</u>   | 6-20 <u>إعاقة الوصول إلى المساحات المشتركة</u>  |
| The Tenant shall not in any way obstruct or permit its Users to obstruct any walkways, entrances, pavements, passages, service ways, roads, loading bays, car parks, staircases, elevators, escalators or fire escape doors in the Shared Areas.   | لا يُعيق المستأجر بأي حال أو يسمح لمستخدميه بإعاقة الوصول إلى أي ممرات أو مداخل أو أرصف أو منافذ أو طرق خدمة أو طرق أو أرصف تحميل أو ساحات مواقف السيارات أو الأدراج أو المصاعد أو السلالم المتحركة أو أبواب النجاة من الحريق في المساحات المشتركة.   |
| 6.21. <u>Warehousing and signage</u>   | 6-21 <u>التخزين ووضع اللافتات</u>   |
| The Tenant shall:  | يقوم المستأجر بما يلي:  |
| (a) warehouse, store and/or stock the Tenant's goods and merchandise in the Premises in a proper manner without using the false ceiling or other unsuitable areas for storage;   | (أ) تخزين بضائع المستأجر في المستودعات و/أو المحال و/أو المخازن والترويج للبضائع في العين المؤجرة بشكل لائق دون استخدام الأسقف المعلقة أو غيرها من المناطق غير الملائمة للتخزين؛ و  |
| (b) ensure that the window displays of the Premises are tastefully arranged, changed regularly and conform to the Centre's image and integrity and at all times keep them clean and dust-free;   | (ب) ضمان نظام نوافذ العرض الخاصة بالعين المؤجرة مع تغييرها بانتظام إضافةً إلى ضمان تطابقها مع صورة المركز وتكامله. ينبغي الحفاظ على ظهور هذه النوافذ بصورة نظيفة وضمان خلوها من الأتربة؛ و  |
| (c) not display on the exterior of the Premises any lettering, sign, advertisement, awning or other projection in or on the Premises and visible from the outside of the Premises without first obtaining the consent in writing of the Landlord and any such approval shall be without prejudice to any other obligations in relation to the same as set out in this Lease including with regard to its installation, removal or otherwise; and | (ج) لا يجوز عرض أي كتابات أو لافتات أو إعلانات أو مظلات أو غيرها من الإسقاطات والبروز داخل أو خارج العين المؤجرة لتصبح مرئية من الجهة الخارجية دون الحصول على موافقة خطية من المؤجر. على ألا تخل أي من هذه الموافقات بأي من الالتزامات الأخرى المنصوص عليها في عقد الإيجار هذا والمتعلقة باستخدام العين المؤجرة، بما في ذلك أعمال التركيب والإزالة وغيرها من الأعمال؛ و |
| (d) comply with all requirements of the Landlord regarding the Tenant's signage (whether exterior or interior) as to size, location, lighting and otherwise.   | (د) الامتثال لجميع متطلبات المؤجر المتعلقة بوضع لافتات المستأجر (الخارجية منها أو الداخلية) مقارنةً بالحجم والموقع والإضاءة وغير ذلك من الأمور.   |

|   |   |
|---|---|
| 6.22. <u>Notices 'to let' and 'for sale'</u>  | 22-6- إخطار "بالإيجار" و"البيع"   |
| The Tenant shall allow the Landlord or the Managing Agent to:   | يسمح المستأجر لأي من المؤجر أو وكيل الإدارة بما يلي:  |
| (a) enter the Premises to show the Premises to prospective tenants or buyers at reasonable hours; and   | (أ) دخول العين المؤجرة للسماح للمستأجرين المرجحين أو المشترين برؤيتها في الساعات المعقولة؛ و  |
| provided that where this relates to re-letting, access or signage shall be limited to within the last six (6) months before the expiry or early termination of this Lease.  | بشرط ألا تزيد مدة إعادة الإيجار وإمكانية الوصول للعين وأعمال وضع اللافتات عن ستة (6) أشهر قبل إنهاء عقد الإيجار أو الانتهاء المبكر له.  |
| 6.23. <u>Access cards</u>   | 23-6- بطاقات الدخول   |
| The Tenant shall ensure and procure the safe keeping of all access cards provided by the Landlord to the Tenant and its employees in accordance with the Tenant Welcome Pack. In the event of loss, the Tenant shall pay the Landlord the cost (as reasonably determined by the Landlord) for the replacement of the access card. | يضمن المستأجر الحفاظ على جميع بطاقات الدخول المقدمة من المؤجر إلى المستأجر وموظفيه استناداً إلى دليل ترحيب المستأجرين. في حالة فقدانها، يدفع المستأجر للمؤجر تكلفة استبدال بطاقة الدخول (على النحو المحدد بشكل معقول من جانب المؤجر). |
| 6.24. <u>Tenant's Users to comply</u>   | 24-6- امتثال المستخدمين التابعين للمستأجرين   |
| The Tenant agrees to ensure that its Users comply, if appropriate, with the Tenant's obligations under this Lease.  | يوافق المستأجر على ضمان امتثال مستخدميه لالتزامات المستأجر المدرجة بموجب عقد الإيجار، إذا اقتضى الأمر.  |
| <b>7. LANDLORD'S COVENANTS AND RIGHTS</b>   | <b>7- تعهدات المؤجر وحقوقه</b>  |
| 7.1. <u>Quiet enjoyment</u>   | 7-1- التمتع الهادئ المستقر  |
| Subject to the Tenant fulfilling its payment obligations and performing and observing the covenants and conditions pursuant to this Lease, the Landlord shall permit the Tenant to peaceably hold and quietly enjoy the Premises for the duration of the Term.  | يسمح المؤجر للمستأجر حياة العين المؤجرة بسلام والتمتع بوضعها الهادئ المستقر خلال المدة المستغرقة شرط أن يفي المستأجر بالتزامات الدفع مع تنفيذ التعهدات ومراقبة الشروط المدرجة في عقد الإيجار.   |
| 7.2. <u>Disposal of Premises by Landlord</u>  | 7-2- تصرف المؤجر في العين المؤجرة   |
| The Landlord may sell, assign, encumber or charge its interest in the Premises in whole or in part without the consent of the Tenant. The Tenant shall promptly sign any documents reasonably required by the Landlord to give effect to any such transaction.  | يجوز للمؤجر بيع حصته في العين المؤجرة أو التنازل عنها أو رهنها أو إنشاء التزام عليها كلياً أو جزئياً دون الحصول على موافقة المستأجر. وعليه يوقع المستأجر على الفور على أي مستند يطلبه المؤجر لتصبح هذه المعاملات سارية.               |



|  |  |
|--|--|
| 7.3. <u>Takaful</u>  | 3-7- <u>التكافل</u>  |
| The Landlord or the Owner Association (as applicable):   | يقوم المؤجر أو اتحاد الملاك (حسب الاقتضاء) بالآتي:   |
| (a) will insure the Centre and the Premises (excluding the Tenant's fixtures and fittings and any property of the Tenant and the Users contained in the Premises) against loss or damage by fire and any other perils which at its sole discretion shall from time to time decide; and | (أ) تأمين المركز والعين المؤجرة ضد أي خسارة أو ضرر قد ينجم عن اندلاع الحرائق أو غيرها من الحوادث العرضية (يستثنى من ذلك تركيبات المستأجر وتجهيزاته وأي عقار قائم في العين المؤجرة مملوك من جانب المستأجر والمستخدمين)؛ حيث يجب البت في هذه الأمور من وقت لآخر وفقاً لتقديراتهم الخاصة؛ و |
| (b) shall further insure and keep insured the Centre and the Premises against any public liability arising out of the ownership and management of the Centre.  | (ب) تأمين المركز والعين المؤجرة ضد أي مسؤولية عامة تنشأ عن امتلاك المركز وإدارته.  |
| 7.4. <u>Rights</u>   | 4-7- <u>الحقوق</u>   |
| Without limiting any rights available to the Landlord at law, the Landlord may:  | يجوز للمؤجر القيام بالآتي دون تقييد أي من الحقوق المخولة إليه بموجب القانون:   |
| (a) do anything to comply with any Applicable Law or the requirements of Relevant Authorities or, in the use of good business judgement, it determines to be advisable for the proper operation of the Centre;   | (أ) القيام بأي عمل حرصاً على الامتثال للقوانين المعمول بها أو المتطلبات الخاصة بالهيئات المعنية، أو استخدام الاجتهادات الجيدة للأعمال، فهذه من الأعمال المستحسنة لضمان التشغيل السليم للمركز؛ و  |
| (b) carry out any works in the Centre or the Premises (including alterations and redevelopment), or limit access to or close the Shared Areas, if the Lessor takes reasonable steps (except in emergencies) to minimise interference with the Tenant's business;                       | (ب) تنفيذ أي أعمال في المركز أو العين المؤجرة (بما في ذلك التعديلات وعمليات إعادة التطوير)، أو تقييد إمكانية الوصول للمساحات المشتركة أو إغلاقها، في حالة اتخاذ المؤجر الخطوات معقولة (عدا حالات الطوارئ) لتقليل معدل التدخل في أعمال المستأجر؛ و  |
| (c) use, maintain, repair, alter and add to Services or any conduits or services passing over or through the Premises, if the Landlord takes reasonable steps (except in emergencies) to minimise interference with the Tenant's business;   | (ج) استخدام الخدمات وصيانتها وإصلاحها وتعديلها وإضافة إليها أو إلى مجرى الأسلاك الكهربائية التي تمر من أعلى أو من خلال العين المؤجرة، وذلك في حالة اتخاذ المؤجر لخطوات معقولة (عدا حالات الطوارئ) لتقليل معدل التدخل في أعمال المستأجر؛ و  |
| (d) exclude or remove any person from the Centre;  | (د) استثناء أي شخص من المركز أو عزله؛  |
| (e) subject to Applicable Law, charge or vary car parking fees for use of the car parks;   | (هـ) فرض رسوم ساحات انتظار السيارات أو تغييرها لاستخدامها كساحات انتظار السيارات تبعاً للقوانين المعمول بها؛ و   |
| (f) change the use of any part of the Centre or change the name, logo or signage of the Centre;  | (و) تغيير طريقة استخدام أي جزء من المركز أو تغيير اسم المركز أو شعاره أو لافتته؛ و   |

|   |   |
|---|---|
| (g) use the Tenant's trading name in promoting the Centre;  | (ز) استخدام اسم المستأجر التجاري للترويج للمركز؛ و  |
| (h) lease, licence or grant other rights of occupation in connection with the Centre to any person, including for the purpose of carrying on business which may be in direct or indirect competition with the Tenant's business;  | (ح) منح عقد الإيجار أو التراخيص أو أي حقوق أخرى متعلقة بالمركز لأي شخص، حرصاً على استكمال الأعمال التي قد تدخل في منافسة مباشرة أو غير مباشرة مع أعمال المستأجر؛ و  |
| (i) restrict access to loading docks, if the Landlord takes reasonable steps (except in emergencies) to minimise interference with the Tenant's business;   | (ط) تقييد الوصول لمنصة التحميل، في حالة اتخاذ المؤجر خطوات معقولة (عدا حالات الطوارئ) لتقليل معدل التدخل في أعمال المستأجر؛ و   |
| (j) change the direction or flow of pedestrian or vehicular traffic into, out of or through the Centre;   | (ي) تغيير اتجاه حركة المشاة أو حركة مرور المركبات داخل المركز وخارجه ومن خلاله؛ و   |
| (k) restrict access to the Centre, Shared Areas and the Premises or any part thereof from time to time in events including but not limited to one of emergency, fire, civil unrest and may take all such actions as the Landlord or the Managing Agent may deem necessary at its discretion or as required by the police or other enforcement officers where appropriate; and | (ك) تقييد الوصول للمركز والمساحات المشتركة والعين المؤجرة وأي جزء في هذا المحيط من وقت لآخر في الحالات التي تشمل دون حصر حالات الطوارئ وحالات نشوب حريق وحالات الاضطراب المدني، وقد يتخذ جميع تلك الإجراءات التي قد يراها المؤجر أو وكيل الإدارة ضرورية حسب تقديرهم أو على النحو الذي تطلبه الشرطة أو مسؤولي التنفيذ حيثما يكون قابل للتطبيق؛ و |
| (l) improve, extend or in any manner whatsoever alter redevelop or deal with the Shared Areas, including:   | (ل) تحسين المساحات المشتركة وتوسيعها أو إدخال تعديلات عليها أو إعادة تطويرها أو التصرف فيها بأي شكل كان، والذي قد يشمل على ما يلي:  |
| (i) permitting any person or organization to hold any public events or exhibitions; and   | (1) السماح لأي شخص أو مؤسسة بإطلاق الفعاليات والمعارض العامة؛ و   |
| (ii) install a public address system in any part of the Shared Areas and play, relay or broadcast music or public announcements;  | (2) تركيب نظام لمخاطبة الجمهور في أي مكان بالمساحات المشتركة؛ الذي يتم من خلاله بث وتشغيل الموسيقى وإذاعة الإعلانات العامة؛ و   |
| and the Tenant acknowledges that access to and use of the Premises may be temporarily impeded as a result of such activities and that the releases in Clause 11 shall apply in those circumstances.   | ويقر المستأجر بأن هذه الأنشطة قد تعرقل من إمكانية الوصول للعين المؤجرة واستخدامها بشكل مؤقت، وفي ظل هذه الظروف تسري الإبراءات الواردة في البند 11.  |
| 7.5. <u>Agents</u>  | 7-5- <u>الوكلاء</u>   |
| The Landlord may appoint agents or others to exercise any of its rights or perform any of its duties under this Lease, including the Managing Agent. Communications from the Landlord override those from the agents or others if they are inconsistent.  | يجوز للمؤجر أن يعين الوكلاء أو الغير لممارسة أي من حقوقه أو أداء الواجبات المدرجة بموجب عقد الإيجار هذا، بما في ذلك وكيل الإدارة. علماً بأن المراسلات الواردة من المؤجر تلغي مراسلات الوكلاء أو الغير إذا تعارضت معها.  |



| 8. INDEMNITY   | 8- التعهد بالتعويض  |
|--|---|
| (a) The Tenant shall be liable for and hereby undertakes and agrees to fully indemnify, defend and hold harmless the Landlord and the Managing Agent against any and all claims, losses, costs, liabilities, awards, fines, penalties, charges and expenses (including legal fees) incurred or suffered by or claimed against the Landlord or the Managing Agent due to any claim by any third party, the Owner Association or a Relevant Authority arising directly or indirectly by reason of: | (أ) يتحمل المستأجر المسؤولية ويتعهد ويوافق بموجبه على تعويض المؤجر ووكيل الإدارة والدفاع عنهما وإبراء ذمتهما بشكل كامل ضد أي مطالبات وخسائر وتكاليف والتزامات تعاقدية وأحكام تحكيم وغرامات وجزاءات ومصاريق ونفقات (بما في ذلك الرسوم القانونية) تتكبّد أو تُتحمل أو يُطالب بها من المؤجر أو وكيل الإدارة نتيجة لأي مطالبة من جانب الغير أو اتحاد الملاك أو الهيئة المعنية وناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر نتيجة للآتي: |
| (i) any breach by the Tenant of its covenants and obligations under this Lease, including without limitation all claims made against it by any tenants and occupiers of the Centre or any other person in the Centre;  | (1) أي إخلال من جانب المستأجر لتعهداته والتزاماته الواردة في عقد الإيجار هذا، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر جميع المطالبات المقامة ضده من جانب أي مستأجرين وشاغلي العقار بالمركز أو أي شخص آخر بخلاف الموجود بالمركز؛ و   |
| (ii) any accident, loss or damage to person or property including any third party loss and damage, injury, illness, disease or death arising from or attributable to the Tenant's use and activities in the Premises;  | (2) أي حادث أو خسارة أو ضرر يلحق بشخص أو ممتلكات بما في ذلك أي خسارة أو ضرر أو إصابة أو علة أو مرض أو وفاة تلحق بالغير ناشئة عن أو تُعزى إلى استخدام المستأجر وأنشطته داخل العين المؤجرة؛ و   |
| (iii) any claims by any other User or ultimate consumer of any goods purchased or service acquired from the Tenant or any User for any injury, loss or damage to persons or property arising out of such goods and services; and   | (3) أي مطالبات من أي مستخدم آخر أو مستهلك نهائي لأي من السلع التي تم شراؤها أو الخدمات التي تم الحصول عليها من المستأجر أو أي مستخدم بخصوص أي إصابة أو خسارة أو ضرر يلحق بالأشخاص أو الممتلكات ناشئة عن هذه السلع والخدمات؛ و   |
| (iv) any costs not covered by insurance.   | (4) أي تكاليف لم يشملها التأمين.  |
| (b) The Tenant shall be liable to the Landlord for the cost of any proceedings or damage suffered as a consequence of any breach of this Lease by the Tenant.  | (ب) يكون المستأجر مسؤولاً أمام المؤجر عن تكاليف أي إجراءات قضائية أو ضرر وقع نتيجة لأي إخلال من جانب المستأجر لعقد الإيجار هذا.   |
| 9. EXCLUSION AND LIMITATIONS IN RESPECT OF LANDLORD'S LIABILITY  | 9- الاستثناءات والحدود فيما يتعلق بمسؤولية المؤجر   |
| Provided that the Landlord shall at all times take all reasonable precautions to avoid any loss, damage or inconvenience to the Tenant, the Landlord shall have no liability to the Tenant for any loss, damage or inconvenience which may be caused by reason of:   | شريطة أن يتخذ المؤجر في جميع الأحوال جميع الإجراءات الوقائية المناسبة تقادياً لأي خسارة أو ضرر أو إزعاج يلحق بالمستأجر، لا تقع على المؤجر أي مسؤولية تجاه المستأجر عن أي خسارة أو ضرر أو إزعاج قد يحدث نتيجة للآتي:   |
| (a) temporary interruption of Utilities or Services during periods of inspection, maintenance, repair and renewal;   | (أ) التعطيل المؤقت للمرافق أو الخدمات خلال فترة المعاينة والصيانة والإصلاح والتجديد؛ أو   |

|   |   |
|---|---|
| (b) breakdown of or defect in any plant and machinery, Services or Conducting Media or other common facilities in or serving the Premises;  | (ب) وجود عطل أو عيب بأي من الآلات والمعدات أو الخدمات أو وسائط الإعلام أو المرافق الأخرى المشتركة التي تخدم العين المؤجرة؛ أو   |
| (c) events beyond the reasonable control of the Landlord including interruption of Utility or Services;   | (ج) الأحداث التي تخرج عن نطاق سيطرة المؤجر المعقولة بما في ذلك تعطيل المرافق أو الخدمات؛ أو   |
| (d) any accident or injury suffered or occurring on the Premises, or any damage to or loss of any goods or property sustained in or upon the Premises or consequential losses arising out of business disruption; or  | (د) أي حادث أو ضرر يلحق أو يقع بالعين المؤجرة أو أي ضرر أو خسارة تلحق بأي من السلع أو الممتلكات بالعين المؤجرة أو خسائر تابعة ناشئة عن تعطيل الأعمال؛ أو  |
| (e) disruption, noise, dust or any other disturbance arising out of development works in or around the Centre, the Project or the Master Community.   | (هـ) تعطيل أو ضوضاء أو أتربة أو أي إخلال ناشئ عن أعمال تطوير داخل أو حول المركز أو المشروع أو المجمع الرئيسي.   |
| <b>10. DAMAGE OR DESTRUCTION OF PREMISES</b>  | <b>10- إتلاف أو تخريب العين المؤجرة</b>   |
| (a) In case of damage by fire or other damage to the Premises and/or the Centre the Landlord shall use reasonable endeavours to repair (or to procure that the Owner Association repairs) the damage with reasonable dispatch, and if the damage has rendered the Premises uninhabitable, in whole or in part, for longer than five (5) consecutive Working Days there shall be an apportionment of the Basic Rent and Service Charge until the damage has been repaired. In determining what constitutes reasonable dispatch, consideration shall be given to the nature and extent of the damage to the Premises and/or the Centre. | (أ) في حال وجود تلف نتيجة لحريق أو تلف آخر في العين المؤجرة و/أو المركز يبذل المؤجر المساعي المناسبة لإصلاح (أو يضمن قيام اتحاد الملاك بالإصلاح) التلف بسرعة معقولة، وإذا أدى التلف إلى عدم صلاحية العين المؤجرة للسكن كلياً أو جزئياً لأكثر من خمسة (5) أيام عمل متتالية يُخصص جزء لذلك من الإيجار الأساسي ورسوم الخدمة حتى إصلاح التلف. ويُؤخذ بعين الاعتبار طبيعة التلف وحجمه الواقع على العين المؤجرة و/أو المركز لتحديد السرعة المعقولة. |
| (b) Where the Premises or the Centre are partially damaged yet the Premises are still capable of being used then there shall be a partial abatement in the Basic Rent and Service Charge until such time as the Premises are capable of being fully utilized.   | (ب) في حال تلف العين المؤجرة أو المركز جزئياً مع بقاء العين المؤجرة في حالة تسمح بالانتفاع بها يُفرض تخفيض جزئي من الإيجار الأساسي ورسوم الخدمة حتى هذا الوقت التي تكون فيه العين المؤجرة صالحة للانتفاع بشكل كامل.   |
| (c) If in the opinion of the Landlord the damage is so extensive as to be commercially unviable to reinstate the Premises or the Centre, the Landlord may terminate this Lease by notice in writing to the Tenant (but without the requirement for a court order or other formality) whereupon the Basic Rent   | (ج) في حال رأي المؤجر أن التلف شامل لدرجة يصعب معها إعادة العين المؤجرة أو المركز إلى حالته الأصلية يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار هذا بموجب إخطار خطي موجه إلى المستأجر (دون حاجة لاستصدار حكم قضائي أو إجراءات رسمية أخرى) وعندئذ يُخصّص الإيجار الأساسي ورسوم الخدمة حتى وقت وقوع التلف.  |

|   |   |
|---|---|
| and Service Charge will be apportioned to the time of the damage.   |   |
| (d) Where the Premises or the Centre has been damaged and the Premises are not capable of being used for the Permitted Use and remain this way for more than six (6) months, the Tenant shall be entitled by notice in writing to the Landlord to terminate this Lease and the Basic Rent and Service Charge will be apportioned to the time the Premises were incapable of being used.   | (د) في حال تلف العين المؤجرة أو المركز وعدم صلاحية العين المؤجرة للاستخدام وفقاً للاستخدام المصرح به وبقاء الأمر على هذه الحال لأكثر من ستة (6) أشهر يحق للمستأجر بموجب إخطار خطي موجه إلى المؤجر إنهاء عقد الإيجار هذا وتخصيص الإيجار الأساسي ورسوم الخدمة حتى الوقت الذي لم تكن فيه العين المؤجرة صالحة للاستخدام.                                    |
| (e) Except as otherwise provided herein, the Landlord shall not be liable to the Tenant for any damage, loss or inconvenience suffered by the Tenant due to the destruction of or damage to the Premises, Shared Areas, the Centre, the Principal Common Area or the Master Community or due to any valid and reasonable delay in rebuilding, reconstructing or restoring the same or the Landlord's, the Owner Association's or any Relevant Authority's refusal to do so. | (هـ) لا يكون المؤجر مسؤولاً أمام المستأجر عن أي ضرر أو خسارة أو إزعاج للمستأجر نتيجة لتخريب أو تلف العين المؤجرة أو المساحات المشتركة أو المركز أو المساحة المشتركة الأساسية أو المجمع الرئيسي أو نتيجة لأي تأخير صحيح ومعقول في إعادة بنائها أو ترميمها أو إصلاحها أو نتيجة لرفض المؤجر أو اتحاد الملاك أو أي هيئة معنية القيام بذلك بخلاف ما يرد هنا. |
| <b>11 DEFAULT AND TERMINATION</b>   | <b>11- التقصير والإنهاء</b>   |
| <b>11.1. Termination for default</b>  | <b>11-1 الإنهاء بسبب التقصير</b>  |
| If any one or more of the below-mentioned events take place, then the Landlord shall have the right at any time to terminate this Lease by immediate written notice served upon the Tenant, without the requirement of a court order and without prejudice to any action or other remedy the Landlord has in this Lease and at law:   | يحق للمؤجر في أي وقت إنهاء عقد الإيجار هذا في أي وقت بموجب إخطار خطي فوري موجه إلى المستأجر دون حاجة لاستصدار حكم قضائي ودون الإخلال بأي إجراء أو تعويض آخر لدى المؤجر بموجب عقد الإيجار هذا والقانون في حال وقوع حدث أو أكثر من تلك المذكورة أدناه:  |
| (a) if the Basic Rent and/or the Service Charge or any other payments due under this Lease remain unpaid for a period of thirty (30) days after becoming due for payment (whether or not formal demand has been made);  | (أ) في حال عدم دفع الإيجار الأساسي و/ أو رسوم الخدمة أو أي مدفوعات أخرى مستحقة بموجب عقد الإيجار هذا لمدة ثلاثين (30) يوماً بعد أن تصبح مستحقة الأداء (سواء بموجب طلب رسمي أو غير رسمي)؛ أو   |
| (b) if the Tenant is otherwise in breach of the terms and conditions of this Lease, and this breach has not been remedied within thirty (30) days of written notification by the Landlord of the breach;  | (ب) في حال إخلال المستأجر بشروط وأحكام عقد الإيجار هذا وعدم تدارك هذا الإخلال بموجب إخطار خطي يوجهه المؤجر إلى المستأجر في غضون ثلاثين (30) يوماً؛ أو   |

|   |   |
|---|---|
| (c) if the Tenant uses the Premises for non-Sharia compliant activities and this breach has not been remedied immediately after serving a notice by the Landlord.   | (ج) إذا استخدم المستأجر المبنى في أنشطة غير متوافقة مع الشريعة ولم يتم تصحيح هذا الانتهاك فوراً بعد تقديم إشعار من قبل المالك.  |
| (d) if the Tenant becomes bankrupt, enters into liquidation, makes a general assignment for the benefit of creditors, or takes the benefit of any act of insolvency, or if any similar proceedings are instituted by or against the Tenant, or if a permanent receiver or trustee in bankruptcy shall be appointed for the Tenant's property and not discharged within thirty (30) days; or | (د) في حال إفلاس المستأجر أو خضوعه للتصفية أو لتنازل عام لصالح الدائنين أو الاستقادة من أي إعسار أو أي إجراءات مشابهة يُنفذها المستأجر أو تُقام ضده أو في حال تعيين حارس قضائي أو أمين تقيسة لممتلكات المستأجر وعدم إبرائه في غضون ثلاثين (30) يوماً؛ أو  |
| (e) if the Premises become vacant or deserted or the Tenant fails to open for business for a period of fourteen (14) days or more.  | (هـ) في حال إخلاء العين المؤجرة أو عدم قيام المستأجر بمباشرة الأعمال التجارية لمدة أربعة عشر (14) يوماً أو أكثر.  |
| 11.2. <u>Consequences of termination</u>  | 11-2 <u>النتائج المترتبة على الإنهاء</u>  |
| Upon such default, the Landlord has the right to terminate the Agreement and the Tenant agrees that:  | عند حدوث الإخلال، يحق للمؤجر إنهاء الاتفاقية ويوافق المستأجر على ما يلي:  |
| (a) The Landlord shall have the right to retain six months' rental and return the remaining if any to the Tenant.;  | (أ) يحق للمؤجر الاحتفاظ بأجرة ستة أشهر وإعادة ما تبقى إن وُجد إلى المستأجر.   |
| (b) the Landlord (or the Managing Agent) shall have the lawful right and entitlement to re-enter and repossess the Premises immediately and shall take possession of all property therein;  | (ب) يحق للمؤجر (أو وكيل الإدارة) قانوناً الدخول مرة ثانية إلى العين المؤجرة وحيازتها مرة أخرى على الفور وتكون له الحيازة على جميع الممتلكات داخل العين المؤجرة؛ و   |
| (c) the Landlord may let the Premises to others and dispose of such of the property found in the Premises in such manner and at such price as the Landlord (or the Managing Agent) deems fit, and the Landlord shall be entitled to deduct from the proceeds of sale all sums due from the Tenant but unpaid and the cost of re-furbishing the Premises if required; and                    | (ج) يجوز للمؤجر تأجير العين المؤجرة لآخرين والتصرف في هذه الممتلكات الموجودة في العين المؤجرة بالطريقة ذاتها وبالسعر نفسه حسبما يكون مناسباً وفقاً للمؤجر (أو وكيل الإدارة)، ويحق للمؤجر أن يخصم من عوائد البيع جميع المبالغ المستحقة من المستأجر التي لم تُسدّد وكذلك تكلفة إعادة تهيئة العين المؤجرة إذا لزم الأمر؛ و |
| (d) the Basic Rent and Service Charge for the remainder of the Term shall become immediately due and payable to the Landlord.   | (د) يكون الإيجار الأساسي ورسوم الخدمة عن المدة المتبقية مستحقة وواجبة الدفع فوراً لصالح المؤجر.   |

| 12. GENERAL  | 12- أحكام عامة  |
|--|---|
| 12.1. <u>Holding over</u>  | 12-1 الأجل  |
| (a) Should the Tenant remain in possession of the Premises after the Expiry Date and without agreeing to a new lease with the Landlord, then the Tenant shall pay to the Landlord an amount equal to the Basic Rent and Service Charge existing prior to the Expiry Date.  | (أ) في حال بقاء المستأجر حائزاً للعين المؤجرة بعد تاريخ الانتهاء ودون الاتفاق مع المؤجر على إيجار جديد يدفع المستأجر إلى المؤجر مبلغا يساوي الإيجار الأساسي ورسوم الخدمة المقررة قبل تاريخ الانتهاء.  |
| (b) In addition to the payment under Clause 14.1(a), the Landlord shall have the right to seek damages from the Tenant for actual losses occasioned by the Tenant's continued possession of, and to seek eviction of the Tenant from, the Premises.  | (ب) بالإضافة إلى المبلغ المنصوص عليه في الفقرة 12-1 (أ) يحق للمؤجر المطالبة بتعويض من المستأجر عن الخسائر الفعلية التي نتجت عن استمرار حيازة المستأجر للعين المؤجرة والمطالبة بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة.   |
| (c) The Tenant agrees that no such payment or acceptance thereof by the Landlord shall however operate as, constitute or be deemed to be an extension of the Term or a renewal of this Lease. Notwithstanding the above, the Tenant shall continue to be bound by all the terms and conditions of this Lease.  | (ج) يوافق المستأجر على أن اتفاق المؤجر أو قبوله هذا المبلغ لا يُشكل أو يكون بمثابة تمديد لمدة أو تجديد لعقد الإيجار هذا، وبخلاف ما ورد آنفاً يستمر التزام المستأجر بشروط وأحكام عقد الإيجار هذا.  |
| 12.2. <u>Early Termination</u>   | 12.2 الإنهاء المبكر   |
| The Landlord is entitled to the full rentals agreed upon in this Agreement for the first two years from Rent Commencement Date, however, in case of early termination by the Tenant, the Landlord, in its sole discretion, may waive a portion of the remaining rental period and keep another portion. In the event the Tenant wishes to terminate this Lease after two years from the Rent Commencement Date, the Tenant must give the Landlord two months' notice prior to the termination date. Furthermore, the Tenant acknowledges that the Landlord shall have the right to charge three months' rental in case of early termination. | يحق للمؤجر الحصول على الإيجارات الكاملة المتفق عليها في هذه الاتفاقية في أول سنتين من تاريخ بداية العقد، ومع ذلك، في حالة الإنهاء المبكر من قبل المستأجر، يجوز للمؤجر، وفقاً لتقديره الخاص، التنازل عن جزء من فترة الإيجار المتبقية والاحتفاظ بجزء آخر. إذا أراد المستأجر إنهاء عقد الإيجار بعد انقضاء سنتين من تاريخ بدايته، يتوجب عليه إخطار المؤجر لمدة شهرين قبل تاريخ الإنهاء. ويقرّ المستأجر بأن للمالك الحق في تقاضي مبلغ إيجار ثلاثة أشهر في حالة الإنهاء المبكر. |
| 12.3. <u>Costs</u>   | 12.3 التكاليف   |
| (a) The Parties shall each bear their own legal costs in relation to the preparation and negotiation of this Lease.  | (أ) يتحمل كل طرف تكاليفه القانونية المتعلقة بإعداد عقد الإيجار هذا والتفاوض بشأنه.  |
| (b) The Tenant shall pay all legal and other costs in relation to the giving of an approval or enforcement or purported enforcement of any term of this Lease.   | (ب) يدفع المستأجر جميع التكاليف القانونية والتكاليف الأخرى المتصلة بالموافقة أو التنفيذ أو التنفيذ المزعوم لأي بند من عقد الإيجار هذا.  |



|  |   |
|--|---|
| 12.4. <u>Non-Compete</u>   | 4-12 <u>عدم المنافسة</u>  |
| Nothing in this Lease shall prevent the Landlord from leasing other premises within the Centre to any competitor of the Tenant.  | لا يتضمن عقد الإيجار هذا ما يحول دون قيام المؤجر بتأجير أي عين مؤجرة أخرى داخل المركز لأي منافس للمستأجر.   |
| 12.5. <u>Force Majeure</u>   | 5-12 <u>القوة القاهرة</u>   |
| (a) The Parties shall not be liable for any failure or delay to perform their obligations under this Lease due to causes beyond their reasonable control which the Parties by the exercise of due diligence could not have prevented or overcome, including but not limited to acts of war, terrorism, flood, strike, earthquake, accidents and riots provided that a Party gives to the other Party a written notice within ten (10) Working Days indicating the beginning of such circumstances.   | (أ) لا يتحمل الطرفان المسؤولية عن عدم الوفاء بالتزاماتهما المنصوص عليها بموجب عقد الإيجار هذا أو التأخير في ذلك نتيجة لأسباب تقع خارج نطاق سيطرتهم والتي لم يستطع الطرفان، رغم بذل العناية الواجبة، تفاديها أو التغلب عليها بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر أعمال الحرب والإرهاب والفيضانات والإضرابات والزلازل والحوادث وأعمال الشغب، شريطة أن يقدم أحد الطرفين إخطاراً خطياً إلى الطرف الآخر في غضون عشرة (10) أيام عمل موضحاً بها بداية هذه الظروف.      |
| (b) Subject to Clause 12.5, no event of force majeure shall excuse the Tenant from an obligation to pay the Basic Rent or Service Charge or any other monetary sums due under this Lease.  | (ب) لا يعني أي حدث قوة القاهرة المستأجر من التزامه بدفع الإيجار الأساسي أو رسوم الخدمة أو أي مبالغ نقدية أخرى مستحقة بموجب عقد الإيجار هذا مع مراعاة البند 5.12.  |
| 12.6. <u>Confidentiality</u>   | 6-12 <u>السرية</u>  |
| All information concerning the Lease and conditions of this Lease, other than the existence of this Lease, shall be kept confidential by the Tenant and shall not be disclosed by the Tenant to any third party except with the prior written consent of the Landlord or as may be required by the Applicable Law, or any court order or any Relevant Authority, and except on a need to know basis, to each the Tenant's accountants, auditors, investors, lenders and legal counsel. The terms of this Clause shall survive the expiration or termination of this Lease. | يحتفظ المستأجر بسرية جميع المعلومات المتعلقة بعقد الإيجار وشروطه -بخلاف إشهار وجود عقد الإيجار هذا- وعدم الكشف عنها لأي من الغير فيما عدا ما يكون وفقاً لموافقة خطية مسبقة من المؤجر أو حسبما يقرر القانون المعمول به أو أي حكم من أي محكمة أو هيئة معنية وفيما عدا ما يلزم معرفته أساساً من جانب كل من المحاسبين ومدققي الحسابات والمستثمرين والمقرضين والاستشاري القانوني التابعين للمستأجر. وتبقى أحكام هذا البند قائمة بعد انتهاء أو إنهاء عقد الإيجار هذا. |
| 12.7. <u>No variation</u>  | 7-12 <u>عدم التغيير</u>   |
| No amendment to this Lease shall be valid unless it is made in writing and executed by each Party's authorised representative. If a Party's authorized representative is not the manager on the trade license of that Party, then the written authority of the manager on the Licence shall also be required.  | لا يسري أي تعديل يرد على عقد الإيجار هذا ما لم يُحرر خطياً بواسطة الممثل المفوض لكل طرف. إذا لم يكن الممثل المفوض لأي طرف هو مدير الرخصة التجارية لذلك الطرف فإنه يتعين وجود تفويض خطي للمدير على الرخصة التجارية.  |
| 12.8. <u>Severability</u>  | 8-12 <u>قابلية الفصل بين بنود العقد</u>   |



|   |  |
|---|--|
| The invalidity, illegality or unenforceability of any provisions of this Lease shall not affect the continuation in force of the remainder of this Lease.   | لا يؤثر عدم سريان أو عدم مشروعية أو عدم قانونية أي من نصوص عقد الإيجار هذا على استمرارية نفاذ باقي عقد الإيجار.  |
| 12.9. <u>Counterparts</u>   | 12-9 <u>نسخ العقد</u>  |
| This Lease may be executed in any number of counterparts each of which when executed and delivered shall be an original, but all the counterparts together shall constitute one and the same instrument.  | يجوز تحرير عقد الإيجار هذا من أي عدد من النسخ تكون كل نسخة منها أصلية عند إبرامه وتسليمه، ولكن تشكل جميع النسخ معاً السند نفسه.  |
| 12.10. <u>Time of the essence</u>   | 12-10 <u>الوقت جوهر العقد</u>  |
| Unless if otherwise provided in this Lease, time is of the essence in this Lease with respect to the performance by the Parties of their obligations hereunder.   | يكون الوقت هو العامل الجوهري في عقد الإيجار هذا فيما يتعلق بأداء الطرفين لالتزاماتهما المنصوص عليها في هذا العقد ما لم ينص عقد الإيجار على خلاف ذلك.   |
| 12.11. <u>Entire Lease</u>  | 12-11 <u>مجمّل الاتفاق</u>   |
| This Lease, inclusive of the Tenant Welcome Pack and Fit Out Manual and any obligations continuing under the Agreement to Lease (if applicable), constitutes the entire agreement between the Parties relating to the Premises and supersedes any previous agreements or understandings including any Offer Letter.   | يشكل عقد الإيجار هذا بما في ذلك دليل ترحيب المستأجرين ودليل التجهيز وأي التزامات مستمرة بموجب عقد الإيجار (إذا لزم الأمر) مجمل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالعين المؤجرة ويحل محل أي اتفاقيات أو تفاهات سابقة بما في ذلك أي خطاب عرض.                                    |
| 12.12. <u>Registration</u>  | 12-12 <u>التسجيل</u>   |
| (a) The Parties shall use reasonable endeavours and act in good faith to procure the registration of this Lease in the Ejari Register and at the expense of the Tenant.   | (أ) يبذل الطرفان المساعي المعقولة ويتصرفا بحسن نية لضمان تسجيل عقد الإيجار في سجل إيجاري على نفقة المستأجر.  |
| (b) The Parties agree that they shall also enter into the Standard Form Lease Contract on or around the date of this Lease. If there is any inconsistency between this Lease and the Standard Form of Lease Contract, the terms of this Lease will prevail. The Parties must ensure that the Standard Form Lease Contract also states that the terms of this Lease prevail. | (ب) يوافق الطرفان كذلك على إبرام نموذج موحد لعقد الإيجار في تاريخ عقد الإيجار هذا أو بالقرب منه. في حال وجود تعارض بين عقد الإيجار هذا والنموذج الموحد لعقد الإيجار تسري بنود عقد الإيجار هذا، ويضمن الطرفان أن ينص عقد إيجار النموذج الموحد كذلك على سريان عقد الإيجار هذا. |
| (c) The Tenant shall pay any registration fee payable upon registration of this Lease with any Relevant Authority to the Landlord, or the Relevant Authority if the Landlord so directs except for the fees levied upon the Landlord.   | (ج) يدفع المستأجر أي رسوم تسجيل مستحقة عند تسجيل عقد الإيجار هذا لدى أي هيئة معنية للمؤجر أو لأي هيئة معنية في حال توجيه المؤجر بذلك باستثناء إذا كانت هذه الرسوم مفروضة على المؤجر.   |
| 12.13. <u>Non-merger</u>  | 12-13 <u>عدم الدمج</u>   |

|   |   |
|---|---|
| Any provision of this Lease which expressly or by implication is intended to continue in force on or after the expiry or termination of this Lease shall remain in full force and effect.   | يستمر أي نص ورد في عقد الإيجار هذا والمنصوص عليه صراحةً أو ضمناً في السريان أو يحوز قوة النفاذ والأثر بعد انتهاء أو إنهاء عقد الإيجار هذا.  |
| 12.14. <u>Waiver</u>  | 14-12 <u>التنازل</u>  |
| (a) No relaxation, forbearance, delay or failure by either Party in enforcing any of the covenants, terms or conditions of this Lease nor the granting of time by either Party to the other shall effect or restrict any rights or powers of such Party hereunder and shall not be deemed to be a waiver of any such right or operate so as to bar the exercise or enforcement thereof at any time or times thereafter. | (أ) لا يؤثر أو يقيد أي تراخي أو امتناع أو تأخير أو عدم قيام أي من الطرفين بتنفيذ التعهدات والشروط أو الأحكام الواردة في عقد الإيجار هذا ولا منح أي من الطرفين وقتاً للطرف الآخر من حقوق وصلاحيات هذا الطرف الواردة أدناه ولا تكون بمثابة تنازل عن أي حق يُعيق ممارسته أو تنفيذه في أي وقت أو أوقات بعد ذلك.   |
| (b) No waiver of any covenant, term or condition of this Lease shall be effective unless made in writing and signed by the Party against whom enforcement of the waiver is sought.  | (ب) لا يسري التنازل عن أي تعهد أو بند أو شرط من عقد الإيجار هذا ما لم يكن خطياً وموقعاً من قبل الطرف على من يُراد تنفيذ التنازل لصالحه.   |
| (c) The waiver of any breach of or default in any covenant, term or condition of this Lease shall not be construed as a waiver of any subsequent breach thereof or default therein, whether of the same or of a different nature.   | (ج) لا يُفسر التنازل عن أي إخلال أو تقصير في أي تعهد أو بند أو شرط من هذا العقد على أنه تنازلاً عن أي إخلال لاحق لهذا العقد أو تقصير في أي من بنوده سواء من الطبيعة نفسها أو طبيعة مختلفة.  |
| 12.15. <u>VAT</u>   | 15-12 <u>ضريبة القيمة المضافة</u>   |
| (a) The Landlord and Tenant agree that any amount referred to in this Lease is a reference to that amount expressed on a VAT exclusive basis, unless indicated otherwise.   | (أ) يوافق المؤجر والمستأجر على أن أي مبلغ يُشار إليه في عقد الإيجار هذا هو بمثابة مرجع لذلك المبلغ المقرر صراحةً على أساس غير شامل لضريبة القيمة المضافة مالم يُشار إلى خلاف ذلك.   |
| (b) To the extent that VAT is payable by the Landlord in respect of any supply made by the Landlord to the Tenant under or in connection with this Lease, the consideration to be provided under this Lease for that supply is increased by an amount equal to the VAT exclusive consideration (or its VAT exclusive market value if applicable) multiplied by the rate of VAT applicable to that supply.               | (ب) إلى الحد الذي تكون فيها ضريبة القيمة المضافة مستحقة الأداء من قبل المؤجر فيما يتعلق بأي عملية توريد يُجريها المؤجر للمستأجر بموجب عقد الإيجار هذا أو فيما يتعلق به فإن المقابل الواجب تقديمه بموجب عقد الإيجار هذا بشأن عملية التوريد تلك يزيد بما يساوي مقابلاً غير شامل لضريبة القيمة المضافة (أو قيمته السوقية غير الشاملة لضريبة القيمة المضافة إذا كان قابلاً للتطبيق) مضروباً في معدل ضريبة القيمة المضافة السارية على عملية التوريد تلك. |
| (c) The Landlord will promptly issue a Valid Tax Invoice to the Tenant in respect of the supply, following clearance of the post-   | (ج) يصدر المؤجر للمستأجر على الفور فاتورة ضريبية سارية فيما يتعلق بعملية التوريد بعد مخالصة شيك مؤجل الدفع وضريبة   |

|   |   |
|---|---|
| dated cheque and VAT due (or following receipt of any other form of payment) from the Tenant.   | القيمة المضافة المستحقة (أو بعد تسلُّم أي نموذج دفع آخر) من المستأجر .  |
| (d) To the extent any of the consideration for a supply made under or in connection with this Lease is non-monetary, the Landlord and the Tenant will treat the amount of non-monetary consideration as exclusive of VAT.   | (د) إلى الحد الذي يتم فيه تحديد أي مقابل غير نقدي لعملية التوريد المنصوص عليه في عقد الإيجار أو فيما يتعلق به يتعامل المستأجر مع مبلغ المقابل غير النقدي بوصفه غير شامل لضريبة القيمة المضافة.  |
| (e) Whenever an adjustment event occurs in relation to any taxable supply made under or in connection with this Lease, the Landlord must determine the net VAT in relation to the supply (taking into account any adjustment) and if the net VAT differs from the amount previously paid under Clause 14.4(b) or otherwise included in any consideration expressed to be inclusive of VAT, the amount of the difference must be paid by, refunded to or credited to the Tenant, as applicable and the Landlord shall issue an adjustment note to the Tenant.  | (هـ) متى طرأ أي حدث تسوية بشأن أي عملية توريد خاضعة للضريبة منصوص عليه في عقد الإيجار أو فيما يتعلق به يحدد المؤجر صافي ضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بعملية التوريد (مع مراعاة أي تسوية) وفي حال وجود اختلاف بين صافي ضريبة القيمة المضافة والمبلغ المدفوع مسبقاً بموجب الفقرة 14-4 (ب) أو مدرج في أي مقابل مُقرَّر صراحةً أن يشمل ضريبة القيمة المضافة يلزم دفع مبلغ الفرق أو رده أو قيده في الجانب الدائن للمستأجر حسبما يكون سارياً. ويصدر المؤجر إخطار تسوية موجه إلى المستأجر .                       |
| 12.16. <u>Language</u>  | 12-16 <u>اللغة</u>  |
| This Lease has been drafted in English language. In case of conflicts between the Arabic text and the English text in the interpretation of the Lease, the English text shall prevail.  | حُرر عقد الإيجار هذا باللغة الإنجليزية. إذا وجد تعارض بين النص العربي والنص الإنجليزي عند تفسير عقد الإيجار يسري نص اللغة الإنجليزية.   |
| 12.17. <u>Notices</u>   | 12-17 <u>الإخطارات</u>  |
| (a) Any waiver and all notices required to be given pursuant to the provisions of this Lease shall be delivered in accordance with the terms of this Lease and the Applicable Law through the Notary Public, hand delivered or sent by courier with receipt acknowledged or telefax to the addressee at the address identified in the Particulars (or to such other address as the relevant Party has specified by giving not less than ten (10) Working Days' prior written notice to the other). The Landlord or the Managing Agent shall also be exclusively entitled to serve notices by email. | (أ) يُسلم أي تنازل وتُسلم جميع الإخطارات المطلوبة التي تقدم وفقاً لأحكام عقد الإيجار هذا وفقاً لشروط عقد الإيجار هذا والقانون المعمول به من خلال كاتب العدل، أو تسلّم باليد أو ترسل بواسطة البريد السريع مع إيصال مسجل بعلم الوصول أو من خلال الفاكس إلى المرسل إليه على العنوان المحدد في التفاصيل التمهيدية (أو إلى العنوان الآخر الذي حدده الطرف المعني على أن يرسل إخطار خطي مسبق لا يقل عن عشرة (10) أيام عمل إلى الطرف الآخر). يحق للمؤجر أو وكيل الإدارة حصرياً إرسال الإخطارات عبر البريد الإلكتروني. |
| (b) Any notice delivered by hand shall be deemed to have been served at the time of delivery and any notice sent by registered mail to have been served five (5) Working  | (ب) يُعد أي إخطار يسلم باليد قد تم تقديمه في وقت التسليم ويُعد أي إخطار تم إرساله عبر البريد المسجل بأنه أرسل بعد (5) أيام عمل من تاريخ إصداره. كما يُعد أي إخطار تم إرساله عن طريق   |

|  |   |
|--|---|
| <p>Days after the date on which it is posted and any notice sent by telefax on the date on which it is transmitted, provided that a telefax transmission receipt indicating that the correct number of pages have been sent to the correct telefax number is received. However, a notice given in accordance with the above but received on a non-Working Day or after business hours in the place of receipt will only be deemed to be given on the next Working Day.</p>   | <p>الفاكس بأنه أرسل في تاريخ إرساله، شريطة أن يشير إيصال الإرسال إلى الفاكس يشير إلى أنه تم إرسال العدد الصحيح من الصفحات إلى رقم الفاكس الصحيح. ومع ذلك، فإن الإخطار الذي يتم تقديمه وفقاً لما ورد أعلاه ولكن تم استلامه في يوم ليس ضمن أيام العمل أو بعد ساعات العمل في مكان الاستلام سيعد تم استلامه في يوم العمل التالي.</p>  |
| <p><b>13. LAW AND JURISDICTION</b></p>   | <p><b>13 - القانون والاختصاص القضائي</b></p>  |
| <p>(a) This Lease shall be governed by and construed in accordance with the Applicable Law in laws of Dubai and the United Arab Emirates to the extent these laws do not contradict with the principles of Sharia (as set out in the Sharia Standards published by the AAOIFI and as interpreted by the ISSC of the Landlord, in which case the principles of Sharia shall prevail).</p>   | <p>(أ) يخضع عقد الإيجار هذا ويتم تفسيره وفقاً للقانون المعمول به في قوانين دبي والإمارات العربية المتحدة إلى الحد الذي لا تتعارض فيه تلك القوانين مع مبادئ الشريعة الإسلامية (على النحو المنصوص عليه في معايير الشريعة التي نشرتها الأيوبي وكما فسرها اللجنة الشرعية للمؤجر، وفي هذه الحالة تسود مبادئ الشريعة).</p>  |
| <p>(b) In the event of any dispute or difference arising between the Parties out of or relating to this Lease or to the breach, validity, interpretation and execution thereof, the Parties shall use their best endeavours to settle such dispute or differences. To this effect they shall consult and negotiate with each other, in good faith and understanding of their mutual interests to reach a just and equitable solution satisfactory to both Parties. If the Parties do not reach a solution within thirty (30) days from the date on which notice was sent from one Party to the other highlighting the existence of any such dispute or difference, then the dispute or difference shall be finally settled by reference by either Party to the Rent Disputes Settlement Centre (or such equivalent body that replaces the same).</p> | <p>(ب) في حالة حدوث أي نزاع أو خلاف بين الطرفين من أو فيما يتعلق بهذا العقد أو خرقه وسريانه وتفسيره وتنفيذه، يجب على الطرفين بذل قصارى جهدهما لتسوية هذا النزاع أو الخلاف. كما يجب على الطرفين التشاور والتفاوض مع بعضهم البعض بحسن نية وإدراك مصالحهم المتبادلة للتوصل إلى حل عادل ومنصف يرضي الطرفين. إذا لم يتوصل الطرفان إلى حل في غضون ثلاثين (30) يوماً من تاريخ إرسال الإخطار من أحد الطرفين إلى الطرف الآخر مع توضيح بوجود أي نزاع أو خلاف، فيتم تسوية النزاع أو الخلاف بالكامل برجوع أحد الطرفين إلى مركز فض المنازعات الإيجارية (أو أي هيئة ذات صلة محلها).</p> |



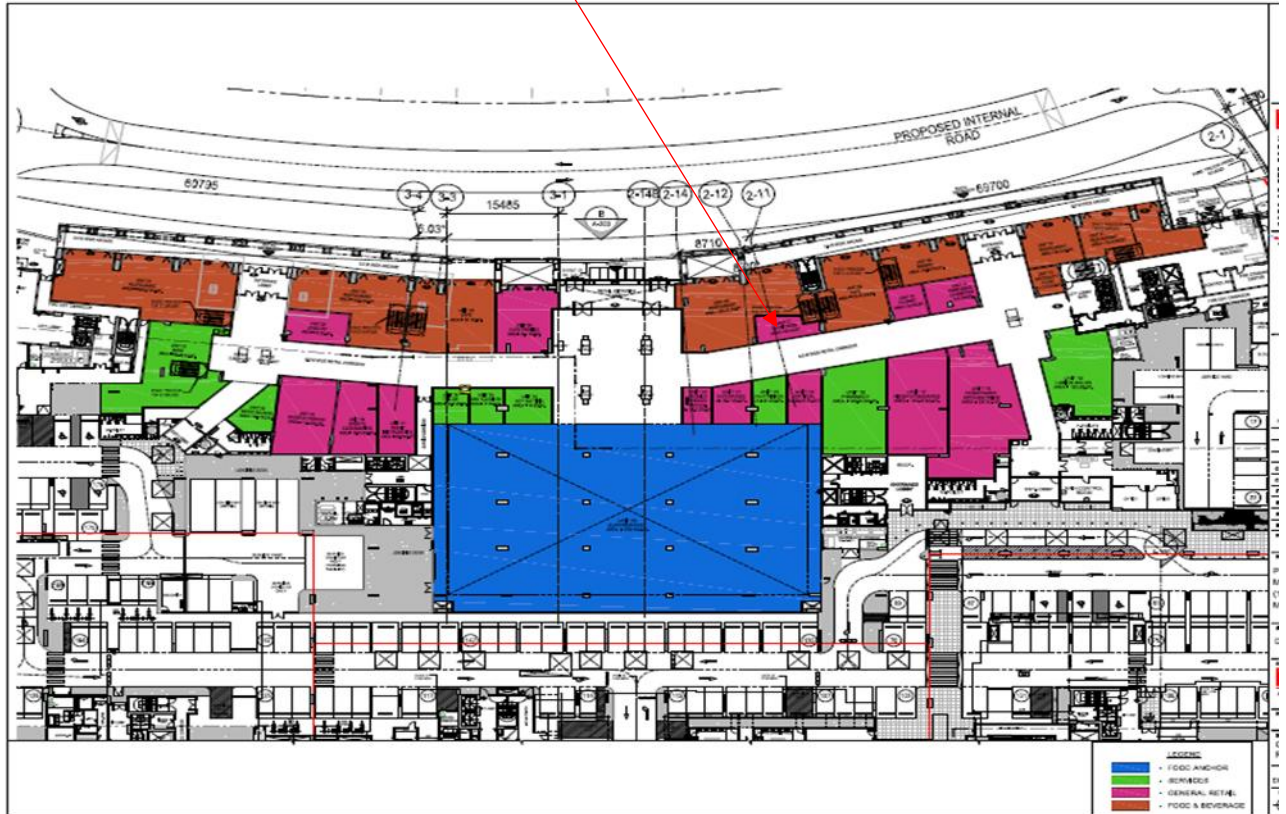
|   |   |
|---|---|
| The Parties hereto have duly executed this Lease on the date set out on Page 2. | نفذ الطرفان عقد الإيجار هذا حسب الأصول في التاريخ المحدد في الصفحة 2. |
|   |   |
| Signed by: [●]  | وقعه: [●]   |
| as duly authorised representative for and behalf of the Landlord                | بصفته الممثل المفوض عن وبالنيابة عن المؤجر                            |
|   |   |
|   |   |
| _____   | _____   |
| Witness   | الشاهد  |
|   |   |
|   |   |
| _____   | _____   |
| Name  | الاسم   |
|   |   |
|   |   |
|   |   |
| _____   | _____   |
| Signed by: [●]  | وقعه: [●]   |
| as duly authorised representative for and on behalf of the Tenant               | بصفته الممثل المفوض عن وبالنيابة عن المستأجر                          |
|   |   |
|   |   |
| _____   | _____   |
| Witness   | الشاهد  |
|   |   |
|   |   |
| _____   | _____   |
| Name  | الاسم   |



|  |  |
|--|--|
|  |  |
| <p><b>SCHEDULE A</b><br/><b>PLAN OF THE PREMISES</b></p> | <p><b>الملحق أ</b><br/><b>مخطط العين المؤجرة</b></p> |

In this Special Term 3, “**Licensed Area**” means that part of the Shared Areas having an area of 34.84 as shown in the Layout Plan.

بموجب الشرط الخاص رقم 3، “المنطقة المرخصة” تمثل جزء من المناطق المشتركة التي تبلغ مساحتها حوا 34.84 كما هو موضح في المخطط.





| SCHEDULE B<br>SPECIAL TERMS  | الملحق ج<br>الشروط الخاصة   |
|--|---|
| [Note: Delete Schedule C (and references to Schedule C in the Particulars) if no special terms apply.]   | (ملحوظة: يُحذف الملحق ج (ويُشار إلى الملحق ج في التفاصيل التمهيدية) إذا لم تُطبق أي شروط خاصة).   |
| <b>1. INTERPRETATION OF SPECIAL TERMS</b>  | <b>1- تفسير الشروط الخاصة</b>   |
| In the event of any conflict between these Special Terms and the other terms of this Lease then the following shall apply:   | في حالة وجود أي تعارض بين هذه الشروط الخاصة والشروط الأخرى لعقد الإيجار هذا، يتم تطبيق ما يلي:  |
| (a) an interpretation that best reconciles these Special Terms and the conflicting terms of the Lease shall be preferred; or   | (أ) يفضل التفسير الذي يوفق على نحو أفضل بين هذه الشروط الخاصة وشروط عقد الإيجار المتعارضة.  |
| (b) in the event that the conflict cannot be reconciled then these Special Terms shall prevail but only to the extent necessary to reconcile the conflict.   | (ب) في حال عدم التوصل إلى تسوية، تسود هذه الشروط الخاصة ولكن فقط بالقدر اللازم لتسوية هذا التعارض.  |
| <b>2. AMENDMENTS TO STANDARD TERMS</b>   | <b>2- تعديلات الشروط القياسية</b>   |
| 2.1. The Parties agree that the Standard Terms are amended as follows:   | 1-2 يتفق الطرفان على تعديل الشروط القياسية على النحو التالي:  |
| (a) [Insert amendments]  | (أ) [أدرج التعديلات]  |
| <b>3. SEATING AREA LICENCE : ONLY APPLICABLE FOR CAFÉ AND RESTAURANT</b>   | <b>3- رخصة منطقة الجلوس (ملاحظة: تحذف في حال لم تكن قابلة للتطبيق. تفسر على أنه لا توجد اعتبارات إضافية تُدفع مقابل استخدام هذه المنطقة).</b>   |
| <b>3.1. Grant</b>  | <b>3-1 المنح</b>  |
| (a) In consideration of and subject to the Tenant's covenants in this Special Term 3, the Landlord grants a personal, non-exclusive licence to the Tenant to use the Licensed Area for the Term and the Tenant accepts that licence from the Landlord. | (أ) نظراً لمعايير المستأجر الواردة في هذا الشرط الخاص رقم 3 ورهنأً بذلك، يمنح المؤجر ترخيصاً شخصياً غير حصري للمستأجر لاستخدام المنطقة المرخصة ويوافق المستأجر على الحصول على هذه الرخصة من المؤجر. |
| (b) The Licence:   | (ب) الرخصة:   |
| (i) constitutes a license only and such right is not a supplement to or extension of any other interest the Tenant may have in respect of the Premises, nor is it an easement or lease between the Tenant and the Landlord; and                        | 1- تشكل ترخيصاً فقط وهذا الحق ليس مكماً أو يمتد لأي مصلحة أخرى قد يكون يستحقها المستأجر فيما يتعلق بالعين المؤجرة، كما أنه ليس بمثابة تسهيل أو إيجار بين المستأجر والمؤجر.                          |
| (ii) is subject to the Landlord's rights as owner of the Licensed Area.  | 2- تخضع لحقوق المؤجر كمالك للمنطقة المرخصة.   |
| <b>3.2. Tenant's covenants</b>   | <b>3-2 التزامات المستأجر</b>  |
| (a) The Tenant uses the Licensed Area at its own risk.   | (أ) ينفع المستأجر بالمنطقة المرخصة على مسؤوليته الخاصة.   |

|  |   |
|--|---|
| (b) The Tenant must:   | (ب) يجب على المستأجر:   |
| (i) obtain the Landlord's prior approval to undertaking any works, or installing any furniture or other property that the Tenant wishes to place in the Licensed Area;   | (1) الحصول على موافقة المؤجر المسبقة على القيام بأي أعمال أو تركيب أي أثاث أو ممتلكات أخرى قد يرغب المستأجر في وضعها في المنطقة المرخصة.  |
| (ii) only use the Licensed Area [as an external seating area] that is ancillary to the Permitted Use of the Premises or such other use as may be approved in writing by the Landlord from time to time;                                    | (2) استخدام المنطقة المرخصة فقط [كم منطقة جلوس خارجية] والتي تعتبر جزءاً من الاستخدام المسموح به في العين المؤجرة أو أي استخدام آخر قد تتم الموافقة عليه خطياً من قبل المؤجر من وقت لآخر.                     |
| (iii) repair, maintain and clean the Licensed Area and all the Tenant's fixtures and fittings therein and keep the same in the same condition as it is required to keep the Premises under this Lease;                                     | (3) إصلاح المنطقة المرخصة وصيانتها وتنظيفها وإجراء جميع التركيبات والتجهيزات الخاصة بالمستأجر والحفاظ على هذه التركيبات والتجهيزات في نفس الحالة كما هو مطلوب للحفاظ على العين المؤجرة بموجب عقد الإيجار هذا. |
| (iv) comply with any directions or requirements of the Landlord from time to time, including the requirement to temporarily cease using the Licensed Area during the period of any special events held by or with the Landlord's approval. | (4) الامتثال لأي توجيهات أو متطلبات تصدر من المؤجر من وقت لآخر، بما في ذلك شرط التوقف مؤقتاً عن استخدام المنطقة المرخصة خلال فترة أي أحداث خاصة تعقد من قبل المالك أو بموافقته.                               |
| (c) The Tenant must not:   | (ج) لا يجوز للمستأجر:   |
| (i) make any alterations to the Licensed Area without the Landlord's prior consent, such consent being at the Landlord's absolute discretion;  | 1- إجراء أي تعديلات على المنطقة المرخصة دون الحصول على موافقة المؤجر المسبقة، وتكون هذه الموافقة وفقاً لتقدير المؤجر المطلق.  |
| (ii) seek to transfer the licence or grant any sub-licence of the Licensed Area; or  | 2- نقل الرخصة أو منح أي رخصة فرعية للمنطقة المرخصة.   |
| (iii) interfere with the access to or use of the Licensed Area by the Landlord and those claiming through the Landlord (including the Managing Agent), its employees, contractors or agents.   | 3- التدخل في إجراءات الوصول أو استخدام المنطقة المرخصة من قبل المؤجر أو أولئك الذين يطالبون بذلك من خلال المؤجر (بما في ذلك وكيل الإدارة) وموظفيه ومقاوليه ووكلائه.   |
| (d) The Tenant acknowledges that the Landlord may call on the Security Deposit to rectify any breach of the Tenant's obligations under this Special Term 3.  | (د) يقر المستأجر أنه يجوز للمؤجر طلب ودیعة تأمين لتسوية أي خرق لالتزامات المستأجر بموجب الشرط الخاص رقم 3.  |
| 3.3. <u>Application of Standard Terms</u>  | 3-3 <u>تطبيق الشروط القياسية</u>  |
| Except where inconsistent with this Special Term 3, the Standard Terms apply to the Tenant's use of the Licensed Area as if the references to the Premises included references to the Licensed Area.                                       | باستثناء الحالات التي لا تتطابق مع الشرط الخاص رقم 3، تسري الشروط القياسية على استخدام المستأجر للمنطقة المرخصة كما لو كانت الإشارات إلى المعين المؤجرة تتضمن إشارات إلى المنطقة المرخصة.                     |
| 3.4. <u>Definitions</u>  | 3-4 <u>التعريفات</u>  |

|  |   |
|--|---|
| In this Special Term 3, “ <b>Licensed Area</b> ” means that part of the Shared Areas having an area of approximately [insert] [square feet] / [square meters] as shown in the Layout Plan.   | بموجب الشرط الخاص رقم 3، "المنطقة المرخصة" تمثل جزء من المناطق المشتركة التي تبلغ مساحتها حوالي [أدرج المساحة] [قدم مربع] / [متر مربع] كما هو موضح في المخطط.   |
| <b>4. FOOD AND BEVERAGE RETAILING [NOTE: OPTIONAL DRAFTING FOR F&amp;B PREMISES.]</b>  | 4- بيع الأغذية والمشروبات بالتجزئة [ملحوظة: الصياغة اختيارية للمأكولات والمشروبات الخاصة بالعين المؤجرة]  |
| The Tenant must:   |   |
| (a) use only utensils equipment approved by the Landlord for the service of food and beverages in the Premises;  | (أ) استخدام معدات الأواني فقط المعتمدة من قبل المؤجر لخدمة الأغذية والمشروبات في العين المؤجرة.   |
| (b) install, operate and maintain to the satisfaction of the Landlord extraction fans and associated equipment adequate to prevent any odours or smells from becoming noticeable or a nuisance to other tenants and customers;   | (ب) تركيب مراوح الشفط والمعدات المرتبطة بها وتشغيلها وصيانتها -بما يرضي المؤجر- لمنع أي روائح من أن تصبح ملحوظة أو مصدر إزعاج للمستأجرين والعملاء الآخرين.  |
| (c) display “no smoking” signs if required by the Landlord and ensure that the Tenant’s Users comply with the signs;   | (ج) وضع لافتات "ممنوع التدخين" إذا طلب المؤجر ذلك والتأكد من امتثال مستخدمي المستأجر لتلك اللافتات.   |
| (d) maintain at all times the highest standards of hygiene, courtesy and efficiency in the service of food and beverages;  | (د) الحفاظ -في جميع الأوقات- على أعلى معايير النظافة والمعاملة والكفاءة أثناء تقديم خدمة الأغذية والمشروبات.  |
| <b>5. CAR PARK [NOTE: OPTIONAL DRAFTING WHERE THE TENANT WILL BE GRANTED THE USE OF CERTAIN NO. OF CAR PARKING SPACES.]</b>  | 5- ساحة انتظار السيارات [ملاحظة: صياغة اختيارية- ينص على أنه سيتم منح المستأجر عدد مرات معينة لاستخدام ساحات انتظار السيارات].  |
| 5.1. The Landlord will permit the Tenant to access the Car Park and use the Car Parking Spaces in common with other Users of the Premises at no additional cost during the Term.   | 5-1- يسمح المؤجر للمستأجر بالدخول إلى ساحة انتظار السيارات واستخدام الأماكن المخصصة لانتظار السيارات مع غيره من مستخدمي العين المؤجرة بدون تكاليف إضافية خلال مدة العقد.  |
| 5.2. The Tenant acknowledges and agrees that:  | 5-2- يُقر المستأجر ويوافق على أن:   |
| (a) the right to use the Car Parking Spaces shall constitute a license only and such right is not granted by the Landlord as a supplement to or extension of any other interest the Tenant may have in respect of the Premises nor is it an easement or lease between the Tenant and the Landlord; | (أ) يتوقف استخدام ساحات انتظار للسيارات على امتلاك رخصة مع العلم أن لا يتم السماح بذلك من قبل المؤجر باعتباره أمراً إضافياً أو امتداداً لأي مصلحة أخرى من الأمور التي قد تخص المستأجر فيما يتعلق بالعين المؤجرة، كما لا يكون هناك حقوق ارتفاق أو عقود إيجار بين المؤجر والمستأجر؛ و |

|  |  |
|--|--|
| (b) the Landlord reserves the right to manage, close, alter or restrict access to the Car Park in its discretion; and  | (ب) يحتفظ المؤجر بالحق في إدارة ساحة انتظار السيارات أو إغلاقها أو تغيير إمكانية الوصول إليها أو تقييدها على حسب تقديره؛ و   |
| (c) the Landlord reserves the right to designate allocated spaces, or to charge visitors and other Users for the use of the Car Park in its discretion.  | (ج) يحتفظ المؤجر بالحق في تعيين أماكن مخصصة أو محاسبة الزوار أو غيرهم من مستخدمي ساحة انتظار السيارات على حسب تقديره.  |
| 5.3. The Tenant shall use the Car Park in accordance with the Tenant Welcome Pack and any rules and regulations of the Landlord.   | 5-3- يستخدم المستأجر ساحة انتظار السيارات طبقاً للقواعد واللوائح الخاصة بالمؤجر الواردة في دليل ترحيب المستأجرين.  |
| 5.4. In this Special Term 5:   | 5.4- وفي هذا الشرط الخاص رقم 5:  |
| (a) "Car Park" means any car park(s) within the Centre which the Landlord may provide for common use of tenants and customers of the Centre  | (أ) يُقصد بـ "ساحة انتظار السيارات" وجود أي سيارة داخل ساحات انتظار السيارات التي يخصصها المؤجر للاستخدام المشترك للمستأجرين والعملاء في المركز  |
| <b>7. ADDITIONAL GRACE PERIOD:</b>   | <b>7- فترة السماح الإضافية إيجار :</b>   |
| (a) In addition to the Fit Out Period, the Landlord grants to the Tenant a Basic Rent free period during the Additional Grace Period. For the avoidance of doubt, the Tenant shall pay all other payments due and payable under the Lease in accordance with its terms during the Additional Grace Period. | (أ) بالإضافة إلى مدة أعمال التجهيز، يمنح المؤجر المستأجر مدة بدون إيجار أساسي خلال فترة السماح الإضافية. وتجنباً للشك، يدفع المستأجر جميع المدفوعات الأخرى المستحقة والواجبة للدفع بموجب عقد الإيجار وطبقاً لشروطه خلال فترة السماح الإضافية.          |
| (b) Nothing in this Special Condition 7 affects the Tenant's obligation to pay the Service Charge during the Additional Grace Period, the Basic Rent for the remainder of the Term following the expiry of the Additional Grace Period or to pay any other amounts due under this Lease.                   | (ب) لا يرد في هذا الشرط الخاص رقم 7 ما يؤثر على التزامات المستأجر بدفع رسوم الخدمات خلال فترة السماح الإضافية، كما يتم دفع الإيجار الأساسي لما تبقى من مدة العقد بعد انتهاء فترة السماح الإضافية أو دفع المبالغ الأخرى المستحقة بموجب عقد الإيجار تلك. |
| (c) For the avoidance of doubt, the Additional Grace Period shall only apply for the initial term of the Lease and this Special Condition 7 shall be deleted from and will not apply on any renewal of this Lease (if applicable).   | (ج) تجنباً للشك، تسري فترة السماح الإضافية فقط للمدة الأولية من عقد الإيجار ويحذف هذا الشرط الخاص رقم 7، ولا ينطبق على أي تجديد لعقد الإيجار (إذا كان قابلاً للتطبيق).   |
| (d) The Parties acknowledge that the payment schedule for the Basic Rent for Rent Year 1 set out in Item 7 is deleted and replaced with the following, which takes into account the Additional Grace Period:   | (د) يُقر الطرفان بحذف جدول سداد الإيجار الأساسي لسنة الإيجار 1 المحددة في البند 7 واستبدالها بالتالي، الأمر الذي يضع في الحسبان فترة السماح الإضافية:  |

