



# LEASE AGREEMENT

## TERMS AND CONDITIONS

A  
4

الرقم المرجعى:

التاريخ:

Classification: For Official Use Only

### 4. Security Deposit

- 4.1 Upon execution of this Lease, the Lessee shall provide the Security Deposit to Manateq.
- 4.2 The Security Deposit shall be held by Manateq until the end of the Term, as security for the Lessee's performance of its obligations under this Lease.
- 4.3 Without prejudice any of the Lessee's rights and remedies under this Lease or at law, in the event that any sum due under this Lease is unpaid for a period of more than 30 days, Manateq has the right to encash the Security Deposit to remedy the default.
- 4.4 In the event that Manateq encashes the Security Deposit pursuant to clause 4.3, Manateq shall notify the Lessee, and the Lessee must provide Manateq with a replacement Security Deposit within 14 days.

### 5. The Plot

The following rights are reserved in favour of Manateq:

- 5.1 The right at all reasonable times (after giving notice to the Lessee (except in the case of an emergency)) to enter upon the Plot and the premises to inspect or to view the state and condition of the Improvements, to enforce any provisions of this Lease or to alter, renew, remove or install any ducts, pipes and/or cables through, over or under the Plot; and
- 5.2 The right to free and uninterrupted passage of water, gas, drainage, electricity and data (as applicable) through ducts, pipes and/or cables passing through, over or under the Plot.

### 6. Lessee's Works

- 6.1 The time to design, plan and carry out the Lessee's Works must be:
  - (a) done in accordance with the Milestone Dates; and
  - (b) completed in full by the Lessee's Works Completion Date.

Lessee's Initials & Stamp



### 4- وديعة الصمان

4.1 بمجرد توقيع عقد الإيجار هذا، يتعين على المستأجر تقديم وديعة الصمان إلى شركة "مناطق".

4.2 ستحفظ شركة "مناطق" بوديعة الصمان حتى نهاية مدة الإيجار كضمان لأداء المستأجر لالتزاماته بموجب عقد الإيجار هذا.

4.3 دون المساس بأى من الحقوق وسائل الانتصاف الخاصة بمالك الترخيص بموجب عقد الإيجار هنا أو بموجب القانون، في حالة عدم سداد أي مبلغ مسحوق بموجب عقد الإيجار هذا لمدة تزيد عن 14 يوماً، يحق لشركة "مناطق" صرف وديعة الصمان لمعالحة حالة التخلف عن السداد.

4.4 يتعين على شركة "مناطق" اخطار المستأجر في حالة قيامها بصرف وديعة الصمان وفقاً للبند 4.3، ومن ثم يتعين على المستأجر تزويد "مناطق" بوديعة تأمين بديلة خلال 14 يوماً.

### 5- قطعة الأرض

الحقوق التالية محفوظة لصالح شركة "مناطق":

5.1 الحق في الدخول إلى قطعة الأرض والعقارات في جميع الأوقات بشكل معقول (بعد تقديم إشعار للمستأجر (باستثناء حالة الطوارئ)). وذلك لتفقده أو الاطلاع على حالته وأوضاع البركيات، أو إيفاد أي حكم من أحكام من هذا العقد أو تعديل أو تحديد أو إزالة أو تركيب أي قبور أو أنابيب وأو كابلات عبر أو فوق أو تحت قطعة الأرض.

5.2 الحق في المرور الحر والمستمر للعمارة والغاز والصرف الصحي والكهرباء والبيانات (حسب الأقصاء) عبر الأنابيب وأو الكابلات التي تمر عبر أو فوق أو تحت الأرض.

### 6- أعمال المستأجر

6.1 بالنسبة لتوقيت اللازم لتصميم وتحطيم وتغيير أعمال المستأجر، يتعين:

أ- تنفيذه وفقاً لمواعيد المراحل الرئيسية.

ب- إنجازه بالكامل بحلول تاريخ إنجاز أعمال



Manateq's stamp



# LEASE AGREEMENT

## TERMS AND CONDITIONS

الرقم المرجعي:

التاريخ:

Classification: For Official Use Only

A  
AP

Agreement Ref:  
Date:

MQCHAG-INDUSTRIAL-235436-00000010834  
05 May 2016

### 6.2 The Lessee shall:

- (a) not commence the Lessee's Works until it has obtained from Manateq the Lessee's Works Commencement Approval; and
  - (b) carry out the Lessee's Works in accordance with the Manateq Zone Regulations, all Applicable Permits and the laws of Qatar; and
  - (c) complete such works by the Lessee's Works Completion Date.
- 6.3 Manateq shall only extend the Agreed Milestones and/or the Lessee's Works Completion Date, in the event of Force Majeure or in accordance with the relevant provisions and policies contained in the Manateq Zone Regulations.
- 6.4 The Lessee shall, as soon as reasonably practicable after completion of the Lessee's Works, provide Manateq with copies of the as-built plans, drawings and specifications of the Improvements.

### 7. The Lessee's Covenants

At all times the Lessee covenants with Manateq as follows:

#### 7.1 Duly Established

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

#### 7.2 Permitted Use

- 7.2.1 The Lessee shall not use the Plot for any purpose other than the Permitted Use.
- 7.2.2 Manateq may only consent to a request by the Lessee to vary the Permitted Use, in accordance with the relevant provisions and policies contained in the Manateq Zone Regulations.

#### 7.3 Maintenance and Repair

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

Lessee's Initials & Stamp





# LEASE AGREEMENT

## TERMS AND CONDITIONS

الرقم المرجعى:

التاريخ:

Classification: For Official Use Only

Agreement Ref: MOCHAG-Industrial-135436-0000010834  
Date: 05 May 2016

7.3.2 In the event of any notice of breach of this clause 7, the Lessee shall execute all works required to rectify the breach (to the satisfaction of Manateq). If the Lessee fails to comply with any such notice, Manateq may (at its absolute discretion, and without limiting its rights pursuant to clause 9) arrange for all necessary works to be executed and the Lessee shall pay the costs incurred.

7.3.2 في حال تلقي المستأجر إشعار بمخالفه هذا البند 7، يتعين على المستأجر تنفيذ جميع العمالة المطلوبة لتصحيح الخرق (وفقاً لما توافق عليه شركة مناطق) وإذا فشل المستأجر في الامتثال لأى إشعار من هذا القبيل، (بحق شركة "مناطق" وفقاً لقدرها المطلق، دون الحد من حقوقها وفقاً للبند 9) ترتيب تنفيذ جميع الأعمال اللازمة، ويجب على المستأجر دفع التكاليف التي تم تكديها.

### 7.4 Alterations

7.4.1 The Lessee shall not make any alterations or additions to the Plot, without obtaining Manateq's prior written approval.

7.4.1 لا يجوز للمستأجر إجراء أي تعديلات أو إضافات على قطعة الأرض دون الحصول على موافقة مكتوبة مسبقة من شركة "مناطق".

7.4.2 The Lessee acknowledges and agrees that the procedure, fees and conditions to procure such request shall be as prescribed by Manateq in the Manateq Zone Regulations.

7.4.2 يقر المستأجر ويفاق على أن الإجراءات والرسوم والشروط الالارمة للحصول على موافقة شركة "مناطق" لتنفيذ هذه الأعمال ستكون على النحو وفقاً لما تحدده شركة "مناطق" وفقاً للوائح الشركة المقضي بها على الأراضي التابعة لشركة مناطق.

### 7.5 Sublease, Licence or Assign

7.5.1 The Lessee shall not sublease, licence or assign the whole (or any part) of the Plot, without the prior written consent of Manateq.

7.5.1 لا يجوز للمستأجر تأجير قطعة الأرض من الباطن أو ترخيصها أو التنازل عنها (سواء بشكل كامل أو أي جزء منها)، دون الحصول على موافقة مكتوبة مسبقة من شركة "مناطق".

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

7.5.2 لا يجوز للمستأجر أن يقوم بأى تغيير في حقوق الملكية المباشرة أو غير المباشرة أو على إدارة المستأجر، دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة "مناطق".

7.5.3 The Lessee acknowledges and agrees that the procedure, fees and conditions to make a such request for Manateq's consent shall be as prescribed by Manateq in the Manateq Zone Regulations.

7.5.3 يقر المستأجر ويفاق على أن الإجراءات والرسوم والشروط الالارمة لتقديم مثل هذا الطلب للحصول على موافقة "مناطق" ستكون على النحو المحدد من "مناطق" وفقاً للوائح شركة "مناطق".

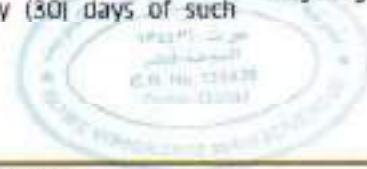
7.5.4 The Lessee shall not sublease, licence or assign the whole (or any part) of the Plot, without the prior written consent of Manateq, and such consent may be withheld at Manateq's absolute discretion.

7.5.4 لا يجوز للمستأجر تأجير قطعة الأرض من الباطن أو ترخيصها أو التنازل عنها (سواء بشكل كامل أو أي جزء منها)، دون الحصول على موافقة مكتوبة مسبقة من شركة "مناطق"، علماً بأنها يجوز حجب هذه الموافقة وفقاً لقدرها لشركة "مناطق" المطلق.

7.5.5 Manateq may, transfer or assign its interest (in whole or in part) in this Lease to any third party without the consent of the Lessee being required. Manateq shall notify the Lessee within thirty (30) days of such

7.5.5 يجوز لشركة "مناطق" نقل أو التنازل عن حقوقها (كلها أو جزءاً منها)، أي طرف ثالث دون الحاجة إلى موافقة المستأجر، وبطبيعة الحال عليها إخطار المستأجر بذلك في غضون ثلاثين (30) يوماً من تاريخ هذا النقل أو التنازل.

Lessee's Initials & Stamp





# LEASE AGREEMENT

## TERMS AND CONDITIONS

الرقم المرجعي:

التاريخ:

Classification: For Official Use Only

AP

transfer.

### 7.6 Compliance with Applicable Laws and Regulations

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

7.6.1 the law of the State of Qatar (as it relates to the Plot, the Improvements and anything done within the Plot);

7.6.2 the Applicable Permits; and

7.6.3 Manateq Zone Regulations.

### 7.7 Utilities

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

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

7.7.3 The Lessee shall never overload or misuse any such services or infrastructure.

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

7.7.5 Manateq makes no warranty or representation as to when or if public utilities, services or infrastructure will be available at the Plot.

### 7.8 Expenses of Manateq

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

### 7.6 الامتثال للقوانين واللوائح الفنية

يتعين على المستأجر الالتزام (وأن يضمن التزام جميع وكلائه وموظفيه ومدعويه ورواره) من جمجمة الواحى بما يلى:

7.6.1 قانون دولة قطر ( فيما يتعلق بقطعة الأرض والتحسينات وأى شيء يتم داخل قطعة الأرض).

7.6.2 المصادر المعتمدة بها.

7.6.3 لوائح شركة "مناطق".

### 7.7 المرافق

7.7.1 يتعين على المستأجر تنفيذ وصيانة التوصيلات لجميع المرافق التي توفرها السلطات المختصة لقطعة الأرض (إن وجدت) على نفقته الخاصة. وفي حالة عدم وجود أي من هذه المرافق، يلزم المستأجر باعتماد كافة الإجراءات المطلوبة لتوفير هذه المرافق، بما في ذلك المولدات وخرارات المياه وجزارات الصرف الصحي (على نفقته الخاصة)، شريطة الحصول على موافقة مكتوبة مسبقة من شركة "مناطق".

7.7.2 في حالة توفير المرافق لقطعة الأرض، يتعين على المستأجر في جميع الأوقات دفع جميع رسوم المرافق، بما في ذلك أي رسوم توصيل و/أو رسوم استهلاك.

7.7.3 لا يجوز للمستأجر أبداً الاغراث في استخدام أي من هذه الخدمات أو البنية التحتية أو إساءة استخدامها.

7.7.4 في حالة تقديم أي خدمات (بما في ذلك خدمات الكهرباء والمياه والدفاع المدني والمياه المبردة والصرف الصحي أو خدمات الاتصالات) إلى المستأجر من خلال شركة "مناطق"، يتعين على المستأجر سداد أي رسوم من هذا القبيل في غضون ثلاثين (30) يوماً من احتكاره بذلك من قبل شركة "مناطق".

7.7.5 لا تقدم شركة "مناطق" أي خدمات أو إفرار بشأن توافر المرافق أو الخدمات العامة أو البنية في قطعة الأرض أو موعد توافرها.

### 7.8 بعثات شركة "مناطق"

يتعين على المستأجر دفع جميع التفقات المترتبة (ما في ذلك أي رسوم قانونية أو قوية) لشركة "مناطق" عند الطلب. وللإثبات، يتعين على المستأجر بعثات شركة "مناطق" فيما يتعلق بعرض

Lessee's Initials & Stamp



Manateq's stamp



# LEASE AGREEMENT

## TERMS AND CONDITIONS

الرقم المرجعى:

التاريخ:

Classification: For Official Use Only

A  
جـ

within this Lease,

الالتزامات التي يعهد بها المستأجر في هذا العقد.

### 8. Liability

#### 8.1 Indemnification

The Lessee indemnifies and shall keep Manateq indemnified against liability in respect of:

- 8.1.1 any accident on the Plot (not directly caused by Manateq), resulting in an injury or damage to any property; and
- 8.1.2 from any and all claims, proceedings, costs, losses and damage incurred or suffered by Manateq (or any third party), as a consequence of the Lessee's breach of this Lease and/or the Manateq Zone Regulations.

#### 8.2 Consequential Loss

Manateq shall not be liable to the Lessee for any loss of profit, loss of business, loss of production, loss of contracts or for any indirect or other consequential loss or damage howsoever suffered by the Lessee.

### 9. Insurance

#### 9.1 Lessee's Insurance Obligations

- 9.1.1 The Lessee shall, at its own cost, effect and maintain, all policies of insurance set out in the Lease Particulars, as required by the Manateq Zone Regulations.
- 9.1.2 At the request of Manateq, the Lessee shall supply copies of the insurance policies, together with evidence that all required insurance premiums have been paid.
- 9.1.3 In the event that the Lessee fails to comply with any of its obligations under this Clause 9.1 Manateq shall be entitled (but is not obliged) to procure such insurance and recover the cost of from the Lessee.

#### 9.2 Obligation to Reinstate

If during the Term the Improvements are damaged or destroyed, the Lessee must, unless directed otherwise by Manateq, repair all damages and reinstate the

Lessee's Initials & Stamp

Agreement Ref: MOCHAG-Industrial-135436-00000010834  
Date: 05 Mar 2016

الرقم المرجعى:

التاريخ:

Classification: For Official Use Only

### 8- المسئولية

#### 8.1 المغوب

يعهد المستأجر ببعض مسؤولية شركة "منطقة" عن أي مسؤولية فيما يتعلق بما يلي:

8.1.1 أي حادث على قطعة الأرض (ليس بسبب "منطقة" بشكل مباشر)، مما يؤدي إلى إصابة أو ضرر أو إتلاف لأي ممتلكات.

8.1.2 أي وجميع المطالبات والدعوى والتكاليف والخسائر والأضرار التي تكبدتها أو تعرضت لها "منطقة" (أو أي طرف ثالث). نتيجة لانتهاء المستأجر لعقد الإيجار هذا وإنما لواحة شركة "منطقة".

### 8.2 الخسارة اللاحقة

لن تتحمل "منطقة" المسئولية تجاه المستأجر عن أي خسائر في الأرباح أو الأعمال أو الإنتاج أو العقود أو أي حسابات أو أضرار (سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة) تكبدتها المستأجر إذا كان يوعها.

### 9. التأمين

#### 9.1 التزامات التأمين للمستأجر

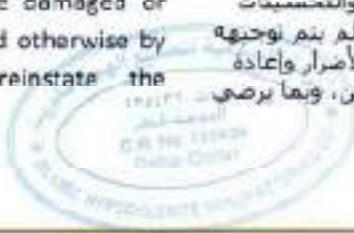
9.1.1 يتعين على المستأجر (على نفقته الخاصة) تغطية جميع ونفق التأمين المذكور في تفاصيل الإيجار والمحافظة عليها. حسماً تغطي لوائح شركة "منطقة".

9.1.2 يتعين على المستأجر بناءً على طلب "منطقة" تقديم نسخ من ونفق التأمين، إلى حاسب ما يثبت سداد جميع أقساط التأمين المطلوبة.

9.1.3 في حالة إخلال المستأجر في الامتثال لأى من التزاماته بموجب هذا البند 9.1 يحق لمنطقة (وكتها ليست فلترة) تغطية هذا التأمين واستمرار تكلفة ذلك من المستأجر.

### 9. الالتزام باعادة الحال للوضع الأصلي

أثناء سبة الإيجار، إذا تضررت أي من التركيبات والتحسينات للتلف أو التدمير، يتعين على المستأجر (ما لم يتم توجيه بخلاف ذلك من قبل "منطقة") إصلاح جميع الأضرار وإعادة التركيبات دون تأخير، وفي أقرب وقت ممكن، وبما يرضي



Manateq's stamp



# LEASE AGREEMENT

## TERMS AND CONDITIONS

الرقم المرجعى:

التاريخ:

Classification: For Official Use Only

A  
A  
A

Improvements as soon as practicable, and to the satisfaction of Manateq.

"مناطق"

### 10. End of the Term

### 10- انتهاء المدة

#### 10.1 Renewal

#### 10.1 التجديد

10.1.1 Not less than 12 months prior to the Expiry Date, the Lessee shall notify Manateq if it would like to renew the Lease. The Lessee acknowledges and accepts that it has no automatic right to renew, and that any agreement by Manateq to grant the Lessee a new lease of the premises will be on terms, conditions and rates that are acceptable to Manateq, at its absolute discretion.

10.1.1 يتعين على المستأجر إخطار "مناطق" في حالة رغبته في تجديد عقد الإيجار، قبل تاريخ انتهاء صلاحية هذا العقد بما لا يقل عن 12 شهراً. ويفر المستأجر ويفعل أنه ليس لديه حق تجديد في التجديد، وإن أي موافقة من جانب "مناطق" لمنح المستأجر عقد إيجار جديد للعقار سيكون بالشروط والأحكام والأسعار المفروضة لشركة مناطق، وذلك وفقاً لتقديرها المطلق.

10.1.2 Unless the parties have entered into a new lease for the Plot pursuant to this clause 10.1, clauses 10.2-10.3 shall apply.

10.1.2 ما لم يبرم الطرفان عقد إيجار جديد لقطعة الأرض وفقاً لها المند 10.1، فإن المند من 10.2 إلى 10.3 ستنطبق.

#### 10.2 Yield Up

#### 10.2 تسليم العقار

10.2.1 Subject only to 10.1.2, prior to the Expiry Date or following the earlier termination of this Lease, Manateq may carry out an inspection of the Plot and the premises and identify any items that require remediation by the Lessee.

10.2.1 مع مراعاة ما ورد في المند 10.1.2 فقط بحوزة شركة "مناطق" قبل تاريخ انتهاء صلاحية هذا العقد أو بعد الإنتهاء المبكر له، إجراء معاينة لقطعة الأرض والعقارات وتحديد أي عناصر تتطلب إصلاحاً من قبل المستأجر.

10.2.2 Prior to the Expiry Date or subsequent to the earlier termination of this Lease, Manateq will direct the Lessee by written notice to:

10.2.2 قبل تاريخ انتهاء صلاحية عقد الإيجار هنا أو بعد الإنتهاء المبكر له، سعوم "مناطق" بوجه المستأجر عن طريق إشعار مكتوب بما يلي:

- (a) vacate and hand over the Plot and the Improvements to Manateq pursuant to the handover provisions of the Manateq Zone Regulations; or
- (b) demolish the Improvements, clear all debris and return the Plot to Manateq in its original condition.

- إخلاء وتسليم قطعة الأرض والتحسينات إلى "مناطق" وفقاً لأحكام التسليم الواردة في لوائح شركة "مناطق" المقيدة على الأراضي التابعة لشركة مناطق.

بـ إزالة التحسينات وجمع الحطام وإعادة قطعة الأرض إلى "مناطق" في حالتها الأصلية.

10.2.3 The Lessee must, at its expense, comply with the direction given by Manateq pursuant to clause 10.2.2.

10.2.3 يتعين على المستأجر (على نفقته الخاصة) الالتزام والامتثال للتوجيهات الصادرة عن "مناطق" وفقاً للسد 10.2.2.

Lessee's Initials & Stamp



Manateq's stamp