

Property Development Contract (the "Agreement")

Issued in Dubai on Saturday dated 02/10/2021
between:

Jarson Investments Limited, a Jebel Ali offshore
company having its registered address as P.O Box
6007, Dubai, UAE, facsimile number 04-3331027
("The Owner / First Party")
Email: info@bhatiacompany.com

Sol Properties Development LLC, a company with
limited liability in the Emirate of Dubai, UAE
having its registered address as P.O Box 454519
Dubai, facsimile number 04 3608221 and operating
under trade license number 696627 ("The
Developer / Second Party")
Email: info@solproperties.ae

Estimated cost of construction: 81,400,000 AED
Estimated Sale Revenue : 90,000,000 AED

Preamble

Whereas, the First Party owns plot no (717) in
Me'Aisem First, Dubai, with area of **64,583.46 Sq.
Ft** referred to hereafter as "the Plot" as marked in
the affection plan as attached in Schedule A as being
part of this contract; and Whereas, the Second Party
would like to utilize the Plot for a period of 18
months by constructing on it for the purposes of
onward sale or lease of units in the building.

Now and therefore, both parties, in their legal
capacity, agree on the followings clauses;

عقد تطوير أرض

حرر هذا العقد بدبي اليوم السبت الموافق- 2021/10/02 بين كل من:

جارسون إنفستمننتس ليمتد شركة أوفشور مسجلة تحت سلطة
المنطقة الحرة لجبل علي وعنوانها: صندوق بريد 6007 دبي
الإمارات العربية المتحدة رقم الفاكس 04-3331027
(المالك / الطرف أول)
البريد الإلكتروني : info@bhatiacompany.com

اس أو ال للتطوير العقاري ش.ذ.م.م شركة ذات مسؤولية محدودة
بإمارة دبي ، الإمارات العربية المتحدة وعنوانها: صندوق بريد
454519 دبي ،فاكس رقم 04 3608221 رخصة تجارية رقم
696627
(المطور / الطرف ثاني)

البريد الإلكتروني : info@solproperties.ae
التكلفة التقديرية للبناء : 81,400,000 درهم
التكلفة التقديرية للمبيعات : 90,000,000 درهم

التمهيد:

يمتلك الطرف الأول قطعة الأرض رقم: (717) الكائنة بمنطقة معيصم
الأول بدبي، البالغ مساحتها 64,583.46 قدم مربع ويشار إليها فيما
بعد بـ "قطعة الأرض" المحددة الحدود والمعالم بالخريطة المرفقة بهذا
العقد والمرفقة بالملحق (أ) باعتبارها جزءاً لا يتجزأ منه، ويرغب
الطرف الثاني في استغلال قطعة الأرض خلال فترة زمنية 18 شهر
بإقامة مباني عليها وتمليكها/ تأجيرها للخبر وقد لاققت هذه الرغبة قبولا
لدي الطرف الأول.

بناء عليه أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفقا على الشروط والأحكام
الآتية:



Clause (1)

The preamble above is part of this contract.

Clause (2)

First Party agrees that Second Party constructs on the Plot owned by the First Party in accordance with the the Title Deed and affection plan issued by the Dubai Land Department "the **Department**" according to the designs approved by relevant authorities.

Clause (3)

The duration of this contract is 18 Months starting from the date of signing of this contract to the Second Party and there will be at least 36 months allowed for the construction.

Clause (4)

The parties agreed that the consideration due to the **Second Party** for the registration and management of the project shall be **0.1%** of the profit generated from the sale of the units sold prior to the completion of the Project.

Clause (5)

First Party commits to providing all documentation to Second Party regarding the legal status of the Plot and whatever proves that it is suitable for freehold sale and/or leasehold development.

Clause (6)

The Second Party agrees to, in addition to its other commitments in this contract, the following:

- a. Constructing new building(s) on the Plot no

المادة (1)

يعتبر التمهيدي جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد وتفسر إرادة الطرفين على مقتضاه.

المادة (2)

وافق الطرف الأول على أن يقوم الطرف الثاني باقامة مبان على قطعة الأرض المملوكة له بموجب شهادة الملكية الصادرة من دائرة الأراضي والأماك "الدائرة" وطبقاً للتصاميم والمخططات المعتمدة من الجهات المختصة.

المادة (3)

مدة هذا العقد هي 18 شهراً تبدأ بتوقيع هذا العقد للطرف الثاني، وسوف تكون فترة الإنشاء المسموح بها 36 شهراً على الأقل.

مادة (4)

اتفق الطرفان على أن يكون المقابل المستحق للطرف الثاني نظير تسجيل وإدارة المشروع هو 0.1% من أرباح بيع الوحدات قبل تاريخ إنجاز المشروع.

مادة (5)

يلتزم الطرف الأول بتوفير كل المستندات والاوراق الثبوتية للطرف الثاني عن الوضع القانوني لقطعة الأرض وبما يثبت أن الأرض مناسبة لأغراض التملك الحر/ أو المقيد حسب الأحوال.

المادة (6)

يلتزم الطرف الثاني - فضلاً عن التزاماته الأخرى المتلصق عليها في هذا العقد- بما يلي:



later than 18 months from the date of this contract and agrees to bear all necessary costs towards this.

b. Comply and adhere to all local laws applicable to the Plot and the building(s) to be constructed upon it including HSE requirements

c. Open an escrow account dedicated to the project according to the regulations of RERA

d. Obtain the necessary approvals from the Master Developer, the Municipality & RERA and complete the required percentage of enabling works before selling on the units of the project as per ongoing requirement

e. Link the payments to construction and certify the payment schedule by RERA.

f. Register off plan sales contracts at the Department.

g. Both Parties have agreed and confirm that the Second Party performs functions under this agreement as an agent of the First Party

Clause (7)

The First Party commits to sign all necessary documentation including authorizing the Second Party to facilitate its utilization and investment of the Plot including documentation required to issue all permits and licenses to construct all new building(s) on the Plot. The Second Party has the

شهرًا من تاريخ هذا العقد ويتحمل الطرف الثاني وحده كافة التكاليف والمصاريف اللازمة لذلك.

(ب) مراعاة القوانين والأنظمة المحلية التي تنطبق على قطعة الأرض والمباني التي ستقام عليها بما في ذلك القوانين وأنظمة البيئة والصحة والسلامة .

(ت) فتح حساب ضمان للمشروع يخصص حصريًا لإقامة المشروع طبقًا للنظم المعمول بها لدى مؤسسة التنظيم العقاري (المؤسسة)

(ث) الحصول على الموافقات اللازمة من المطور الرئيسي والبلدية والمؤسسة وانجاز النسبة المطلوبة من أعمال التشييد قبل الاعلان عن بيع وحدات المشروع للغير حسب القوانين.

(ج) ربط الدفعات بالانجاز واعتماد جدول الدفعات من المؤسسة.

(ح) تسجيل عقود بيع الوحدات على الخارطة لدى الدائرة

(خ) إتفق الطرفان وأكد أن الطرف الثاني يقوم بمهامه في هذه الإتفاقية كمدير/وكيل للطرف الأول .

المادة (7)

يلتزم الطرف الأول بالتوقيع على كافة الأوراق اللازمة بما في ذلك توكيل خاص للطرف الثاني لتسهيل استغلال الطرف الثاني واستثماره لقطعة الأرض بما في ذلك الأوراق اللازمة لإصدار جميع الرخص والتصاريح اللازمة لبناء مبان جديدة على قطعة الأرض وللطرف الثاني حق تمثيل



right to represent the First Party at all governmental agencies and in all matters related to the Plot and the building(s) to be constructed upon it to the limit required to construct building(s) and onward selling or leasing them.

The First Party further commits to extending necessary assistance and support in case the Second Party faces any hurdles in obtaining the licenses and permits required for the purpose of this contract. The First Party also agrees not to interfere with the Second Party's utilization and development of the Plot for the duration of this contract and further not to enter in any other contract with any other party regarding this Plot or any new building(s) on it for the duration of this contract.

Clause (8)

The Second Party has the right to make any changes to the building(s) during this contract without reverting to the First Party.

The First Party shall not interfere in the drawings related to the construction of building(s) or any changes on it.

Clause (9)

Both parties agree that after completing the construction and obtaining the completion certificate from relevant authorities and registering the units at the Department, the ownership of the Plot and the building(s) upon it shall transfer to the individual purchasers of the units in accordance with the joint ownership law and it is executive guidelines so long as the sales & purchase agreements with the respective purchasers is not in conflict with this. This will also be applicable to "right of use" or leasing no longer than 99 years in accordance with the laws regarding this.

Clause (10)

1. Notwithstanding of what is mentioned in

الطرف الأول أمام كافة الجهات الحكومية في المعاملات المتعلقة بقطعة الأرض والمباني التي ستقام عليها في حدود ما يلزم لإنشاء المباني الجديدة وتمليكها أو تاجيرها للغير وفي حالة حدوث أي معوقات للطرف الثاني في سبيل الحصول على التراخيص والأذونات اللازمة لأغراض هذا العقد يلتزم الطرف الأول بتقديم كافة المساعدات بصفته المالك لتأمين الحصول على التراخيص والأذونات والموافقات وغيرها ، كما يتعهد الطرف الأول بعدم التعرض للطرف الثاني في استغلاله وحيازته للأرض وما سيقام عليها من بناء جديد طوال مدة هذا العقد وعدم التصرف في الأرض وما سيقام عليها من مباني جديدة بأي شكل من الأشكال للغير أثناء سريان هذا العقد.

المادة (8)

يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات في المباني خلال مدة العقد دون الرجوع الى الطرف الأول ولا يحق للطرف الأول التدخل في المخططات والرسومات الخاصة بإنشاء المباني أو أي تعديلات عليها.

المادة (9)

اتفق الطرفان على أنه بعد إقامة البناء والحصول على شهادة الإنجاز من السلطات المختصة وتسجيل وحداته لدى الدائرة تؤول ملكية الأرض والبناء المقام عليها الى مشتري الوحدات طبقا لقانون الملكية المشتركة ولوائح التنفيذية مالم تنص عقود البيع المبرمة مع المشتريين على خلاف ذلك، وينطبق ذلك على حق الانتفاع أو الأبحار لمدة لا تتجاوز 99 سنة مع مراعاة الأحكام الخاصة بهذه الحقوق.

المادة (10)

1. على الرغم مما ورد في المادة (3) لا يجوز لأي من الطرفين



clause (3) no party has the right to terminate this contract during the validity of it. Furthermore, the contract only expires after constructing the building(s) and registering the purchasers at the Department in accordance with its rules and regulations.

2. The land owner and the developer are jointly liable to complete the project and hand over units to investors who comply with the terms and conditions of the Sale and Purchase Agreement.

Clause (11)

The official address for notifications for both parties is as mentioned above and remains the same until either parties informs the other in writing.

Clause (12)

Both parties agree to arbitrate RERA being as in unbiased facilitator. In the event that either party refuses the suggesting arbitration the matter shall be forwarded to the Dubai Courts.

This contract issued in three originals, one for each party and the third for official use.

FIRST PARTY: Jarson Investments Limited
Authorized Signatory : Mr. Ajay Kishin Bhatia & Mr. Aleksandr Pestriakov on behalf of Mr. Ruslan Sadovnikov by POA

SECOND PARTY: SOL Properties Development LLC
Authorized Signatory: Mr. Ajay Kishin Bhatia

المطالبة بانتهاء العقد خلال مدة سريانه ولا ينتهى العقد الا بعد اقامة البناء وتسجيل وحداته لدى الدائرة باسماء المشترين طبقا للنظم المعمول بها لدى الدائرة.

2. يعتبر كل من مالك الأرض و المطور ملتزمين بالتضامن لتنفيذ المشروع وتسليم وحداته للمستثمرين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية.

المادة (11)

المقر الرسمي المختار للطرفين للتبليغات هو العنوان المبين بديباجة هذا العقد بعد اسم كل منهما ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بتغيير عنوانه خطيا.

المادة (12)

وافق الطرفان على أنه فى حالة نشوء نزاع بينهما حول تفسير أو تنفيذ هذا العقد، تتم تسويته وديا لدى المؤسسة باعتبارها وسيط محايد، وفى حالة عدم قبول الطرفان بالتسوية المقترحة من المؤسسة يحال الأمر الى محاكم دبي.

حرر هذا العقد من ثلاث نسخ، نسخة بيد كل طرف للعمل بموجبها والنسخة الثالثة للإستعمال الرسمي.

الطرف الأول : جارسون إنفستمنتس ليمتد

المخول بالتوقيع السيد / أجاى كيشين بهاتيا
والسيد/ الكسندر بيسرتياكوف بالوكالة عن السيد / روسلان سادوفنيكوف

الطرف الثاني : اس أو ال للتطوير العقاري ش.ذ.م.م

المخول بالتوقيع السيد / أجاى كيشين بهاتيا

P.O.Box: 454519
DUBAI - U.A.E.

Tel.no. +971 4 432 2252 | Fax no. +971 4 360 8224 | E-mail: info@solproperties.ae

Office no. 202 | The Palladium Tower | Cluster C | Jumeirah Lakes Tower | PO Box 454519 | Dubai, UAE