



SPA-2024-11035-1318-1

## INITIAL SALE AGREEMENT

PROJECT NAME:

PREAMBLE

Date: 21/10/2024		التاريخ:
1. SELLER'S DETAILS	١. تفاصيل البائع	
Samana Signature Real Estate Development, Address – 4th Floor, Building 7-Bay Square, Business Bay, Emirate of Dubai, United Arab Emirates.	سمانا سيجنيتشر لتطوير العقاري ش.ذ.م.م ، العنوان : الطابق الرابع ، بناية رقم 7 من بي سكوير، الخليج التجاري، دبي، الإمارات	

2. APPLICANT DETAILS	PURCHASER	المشتري	٢. التفاصيل المقدمة
Buyer Name			اسم المشتري
Address			العنوان
P.O. Box			رقم صندوق البريد ص ب
Emirate			أمانة
Phone/Mobile	+971 4 563 9510	/	رقم الهاتف / المحمول
Email			البريد الإلكتروني
Country			الدولة
Nationality			الجنسية

Purchaser's Initials

Joint Purchaser's Initials



SPA-2024-11035-1318-2

Passport No. / Exp. Date		/	رقم جواز السفر. تاريخ الانتهاء
EID No.			رقم الهوية
Visa No. / Visa Exp. Date		/	رقم جواز السفر. تاريخ الانتهاء

APPLICANT DETAILS	JOINT PURCHASER	المشتري المشترك	٣. التفاصيل المقدمة
Buyer Name			اسم المشتري
Address			العنوان
P.O. Box			رقم صندوق البريد ص ب
Emirate			أمانة
Phone/Mobile		/	رقم الهاتف / المحمول
Email			البريد الإلكتروني
Country			الدولة
Nationality			الجنسية
Passport No. / Exp. Date	/	/	رقم جواز السفر. تاريخ الانتهاء
Visa No. / Visa Exp. Date	/	/	رقم الإقامة / تاريخ الانتهاء

3. PURCHASE DETAILS: The Seller has agreed to sell and the purchaser has agreed to purchase the Property as set out below	٣. تفاصيل الشراء: وافق البائع على المبيع كما وافق المشتري على الشراء كما هو موضح أدناه
---	--

Purchaser's Initials

Joint Purchaser's Initials



SPA-2024-11035-1318-3

Building / Project :	Carnegie Hall Project Phase 1, Building Number 100, Section A 4, El-Dokki, Cairo		المبنى / المشروع
Unit No.	2010		رقم الوحدة
Parking	1		وقوف السيارات رقم:
Area (Sq. ft.):			( المساحة ) قدم .مربع:
Type	One Bedroom + Pool		النوع

4. TOTAL PURCHASE PRICE		٤. اجمالي سعر الشراء ( بالكلمات )	
Total (In words)	خمسة آلاف و مائة درهم فقط		( الأجمالي : ) بالكلمات
Total: (AED)	5,100		( الأجمالي : ) الدرهم

5. DOWN PAYMENT DETAILS : (AED)		٥. تفاصيل الدفعة المقدمة (الدرهم)	
Cheque No. :	١٢٣٤٥٦٧٨٩	١٢٣٤٥٦٧٨٩	شيك رقم :
Cheque Date :	٢٠٢٤-٠٤-١٥	١٥-٠٤-٢٠٢٤	تاريخ الشيك :
Amount :	٢٥٠٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠٠	المبلغ :
Bank:	بنك الإمارات دبي الوطني	بنك الإمارات دبي الوطني	بنك :

6. PAYMENT SCHEDULE	As Per Schedule A	حسب الجدول أ	٦. الجدول الزمني للمدفوعات
---------------------	-------------------	--------------	----------------------------

7. Anticipated Completion Date	March 2028	٧. تاريخ الانتهاء المتوقع
8. Permitted Use		٨. الاستخدام المسموح به

Purchaser's Initials

Joint Purchaser's Initials



SPA-2024-11035-1318-4

9.Anticipated Service Charges	٩. رسوم الخدمة المتوقعة
ALL PAYMENTS SHOULD BE MADE TO	
Bank Name	اسم البنك
Swift Code	سوفت كود
Credit Account	رقم البطاقة
Account No.	رقم الحساب
IBAN No	رقم الحساب العالمي

Purchaser's Initials

Joint Purchaser's Initials



SPA-2024-11035-1318-5

TERMS & CONDITIONS	الشروط
1) Binding Contract: Purchaser hereby acknowledges and agrees that this Reservation Form is irrevocable and that by signing this Reservation Form, purchaser affirms that the Purchaser has acknowledged and understood the terms and conditions specifically mentioned in the Sales and Purchase agreement to be executed with the Seller as mentioned herein.	(1) العقد الملزم: يقر المشتري بموجب هذه الشروط ويوافق على أن نموذج الحجز هذا غير قابل للإلغاء ويتوقعه يكون المشتري قد أكد إقراره وفهمه للشروط والأحكام الواردة خصيصاً في اتفاقية البيع والشراء المزمع تحريرها مع البائع حسبما هو مذكور في هذه الوثيقة.
2) Payment Obligations: Purchaser hereby undertakes to make all payments in accordance with the above-payment schedule. All payments to be made by Purchaser shall, unless otherwise agreed, be made in United Arab Emirates Dirham by cheque or telegraphic bank transfer of immediately available funds made payable to the Seller. All payments made by Purchaser shall be net of bank charges or other deductions. If Purchaser makes a payment in any currency other than the specified currency, Purchaser shall bear all exchange rate differences. Purchaser's obligation to make payments in accordance with the above-payment schedule is absolute and unconditional under any and all circumstances and irrespective of any contingency whatsoever.	(2) التزامات السداد : يتعهد المشتري بسداد جميع المدفوعات الواردة بجدول السداد . يتم سداد جميع دفعات السداد بواسطة المشتري بعملة الدرهم الإماراتي بواسطة شيك أو تحويل بنكي قابل للدفع الفوري من الأموال المتوفرة للسداد إلى البائع - ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك. يجب أن تكون جميع المبالغ التي يتم سدادها بواسطة المشتري خالية من الرسوم البنكية أو أي خصومات أخرى. في حالة سداد المشتري بأي عملة أخرى خلاف العملة المحددة، يتحمل المشتري جميع فروق أسعار الصرف . ويعتبر التزام المشتري بجدول السداد المشار إليه أعلاه نهائياً وغير مشروط تحت أي ظروف وبغض النظر عن أي ظروف طارئة قد تحدث.
3) Agreement of Sale: Purchaser hereby undertakes to promptly enter into an Agreement of Sale for the above unit upon presentation of the same to Purchaser by the Seller or its agent, whereupon the terms of such sale shall be governed by such Agreement of Sale.	(3) عقد البيع : يتعهد المشتري بموجب هذا العقد بإبرام عقد البيع على الفور بخصوص الوحدة المشار إليها أعلاه عند تقديم ذلك إلى المشتري من خلال البائع أو وكيله وعلى أساس شروط البيع الواردة في عقد البيع.
4) The Purchaser shall be obliged to execute the SPA within	(4) يلتزم المشتري بتحرير اتفاقية البيع والشراء خلال 14 يوماً تُحتسب من تاريخ توقيع نموذج الحجز هذا.

Purchaser's Initials

Joint Purchaser's Initials



SPA-2024-11035-1318-6

14 days calculated from the date of signing this reservation form.

For the sake of clarity, in an event the SPA has not been executed by the Purchaser within 14 days calculated from the date of signing this reservation form, the sale to the Purchaser shall automatically be considered null and void and the Seller shall forfeit the entire paid amount by the Purchaser till date. In Furtherance to the aforesaid, the Purchaser expressly acknowledges and agrees that it consents to the Seller's entitlement to terminate this Reservation form and irrevocably allow the Seller to sell this unit to any other third party waiving its right to claim either legally and/or financially against the Seller

5) Non-Performance: In the event that Purchaser fails to make any of the payments specified above and/or to enter into an Agreement of Sale, Seller may, at its sole option and in its absolute discretion, treat such failure as a repudiation of this Reservation Form by Purchaser and terminate this Reservation Form without prior notice to Purchaser and without any further liability or obligation on the part of Seller, any third parties. Upon such termination, Seller shall, without prejudice to any other rights it may have at law or equity, retain all payments made by Purchaser up to the date of such termination and resell the unit.

6) Personal Contract: This Reservation Form and the transaction contemplated herein are a personal contract between Purchaser and Seller and therefore no third party shall assume any liability or give warranty for the proper performance of the obligations hereunder.

لتفادي أي التباس، في حال لم يحرر المشتري اتفاقية البيع والشراء خلال 14 يوماً تُحتسب من تاريخ توقيع نموذج الحجز هذا، يعتبر البيع للمشتري باطلاً تلقائياً ويلتزم البائع بمصادرة المبلغ الذي دفعه المشتري بالكامل حتى تاريخه . علاوة على أن المشتري يقر صراحة وبوافق على حق البائع في إلغاء نموذج الحجز هذا والسماح للبائع بصورة لا رجعة فيها ببيع هذه الوحدة لأي طرف ثالث متنازلاً عن حقه في المطالبة قانونياً و/أو رسمياً ضد البائع.

5) التقصير في الوفاء بالالتزامات: في حالة تقصير المشتري في سداد أي مبالغ مستحقة كما هو محدد أعلاه و/أو إبرام عقد البيع، يجوز للبائع - حسب مطلق اختياره - معاملة هذا التقصير على أنه بمثابة نقض لنموذج الحجز بواسطة المشتري وإنهاء للنموذج دون سابق إنذار من المشتري وبدون أي التزام أو مسؤولية على البائع أو الغير. وفي هذه الحالة، يحق للبائع الاحتفاظ بأي مبالغ تم سدادها بواسطة المشتري حتى تاريخ الإنهاء المذكور وإعادة بيع الوحدة - وذلك دون تحامل على أي حقوق أخرى بموجب القانون أو أي نظام إنصاف آخر.

6) العقد الشخصي: يعتبر نموذج الحجز الحالي والمعاملة المتوقعة عبارة عن قيد شخصي بين المشتري والبائع، ولذا لا يقع على عاتق أي من الغير أي مسؤولية أو ضمان عن الأداء السليم والمطلوب للالتزامات الواردة فيه.

7) ( يقر المتقدم أن سعر الشراء لا يشمل أي أتعاب أو رسوم

Purchaser's Initials

Joint Purchaser's Initials



SPA-2024-11035-1318-7

7) The Applicant acknowledges that the Purchase Price does not include other fees and charges payable by the Applicant (including but not limited to title registration charges, transfer fees, utility fees and charges, connection fees, services fees and maintenance charges and administration charges).

9) The Purchaser hereby acknowledges, confirms, and agrees that after the Seller reserves the right to change the unit allocated in this Initial Sale Agreement and allocated another unit of same size in the same project to the Purchaser at any time before the execution of the Sale Purchase Agreement and/or registration of Oqood. In the event where the Purchaser may refuse to accepting the different unit allocated by the Seller, the Seller in its sole and absolute discretion may terminate this Initial Sale Agreement by refunding the amounts paid by the purchaser

9) Notice: Upon signing this Reservation form both the Parties agree that any and all notices, or other communications required or permitted to be given or made with regards to this Reservation form shall be in writing in the English language and shall be deemed effective upon personal delivery or three business days after send/deposit in the mail, registered or certified, postage and addressed to the Party entitled to such notice at the address specifically mentioned hereinabove in this Reservation Form or at such other address as Party may intimate and duly acknowledged by the other party giving ten (10) days' advance written notice to all other Party to this Reservation form.

10) Governing Law: This Reservation Form shall be

مستحقة الدفع بواسطته (بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر أي رسوم تسجيل الملكية أو رسوم النقل أو رسوم المرافق أو رسوم التوصيل رسوم الخدمات أو رسوم الصيانة والرسوم الإدارية الأخرى).

8) يقر المشتري ويؤكد ويوافق بموجب هذا على أن البائع يحتفظ بالحق في تغيير الوحدة المخصصة في اتفاقية البيع الأولية هذه وتخصيص وحدة أخرى بنفس الحجم في نفس المشروع للمشتري في أي وقت قبل تنفيذ اتفاقية البيع والشراء أو تسجيل العقود. في حالة رفض المشتري قبول الوحدة المختلفة المخصصة من قبل البائع، يجوز للبائع وفقاً لتقديره الوحيد والمطلق إنهاء اتفاقية البيع الأولية هذه عن طريق إعادة المبالغ التي دفعها المشتري.

9) الإخطارات : بمجرد توقيع نموذج الحجز هذا، يوافق الطرفان على أن أي وكافة الإخطارات أو المراسلات الأخرى المطلوبة أو المسموح بتوجيهها فيما يتعلق بنموذج الحجز هذا يجب أن تكون كتابية وباللغة الإنجليزية وتعتبر سارية المفعول بمجرد التسليم الشخصي أو بعد ثلاثة أيام عمل من الإرسال/الإيداع في البريد، المسجل أو المعتمد، وإرسالها إلى الطرف المستحق لها على العنوان المحدد خصيصاً في نموذج الحجز هذا أو إلى أي عنوان آخر قد يرغب أي طرف بموجب إخطار كتابي مسبق مدته عشرة أيام (10) إلى الطرف الآخر الذي يقر بذلك حسب الأصول.

10) القانون الحاكم: يخضع نموذج الحجز هذا ويتم تفسيره وفقاً لقوانين إمارة دبي والقوانين الاتحادية المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة. "أي نزاع ينشأ عن تكوين هذا العقد أو تنفيذه أو تفسيره أو إبطاله أو إنهائه أو إبطاله أو ينشأ عنه أو متعلق به بأي طريقة كانت ، يجب تسويته عن طريق التحكيم وفقاً للأحكام المنصوص عليها في قواعد التحكيم في مركز دبي للتحكيم الدولي ( "القواعد" ) ، من قبل ثلاثة محكمين تم تعيينهم وفقاً للقواعد. " ستكون لغة التحكيم هي اللغة الإنجليزية وسيكون مقر التحكيم في دبي

Purchaser's Initials

Joint Purchaser's Initials



SPA-2024-11035-1318-8

governed by and construed in accordance with the laws of the Emirate of Dubai and applicable Federal Laws of the United Arab Emirates. "Any dispute arising out of the formation, performance, interpretation, nullification, termination or invalidation of this contract or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever, shall be settled by arbitration in accordance with the provisions set forth under the DIAC Arbitration Rules ("the Rules"), by Three arbitrators appointed in compliance with the Rules." The Language of Arbitration would be English and the seat of Arbitration would be Dubai.	10) يقر المشتري ويتفهم بموجبه أن البائع يحتفظ بالحق في إنهاء نموذج الحجز هذا لأي سبب قبل تنفيذ اتفاقية البيع والشراء وبوافق المشتري على عدم طلب أي تعويضات قضائية أو تعسفية بغض النظر عن ما هو متاح في القانون.
11) The Purchaser hereby acknowledges and understands that the Seller reserves the right to terminate this reservation form for any cause prior to the execution of the SPA and the Purchaser accepts for not asking for any judicial or arbitrary remedies regardless to available at law.	
IN WITNESS HEREOF, the parties have executed this Reservation Form, with full knowledge of its content and significance and intend to be legally bound by the terms hereof the day of signature and execution.	وإثباتاً لما تقدم، قام الطرفان بتنفيذ اتفاقية البيع الأولية هذه، مع معرفتهم الكاملة بمحتواها وأهميتها، ويعتزمان الالتزام قانوناً بشروطها من تاريخ توقيعها وتنفيذها.

Purchaser's Signature

Joint Purchaser's Signature

Seller's Signature

توقيع المشتري

توقيع المشتري

المشتري

توقيع البائع

External Agency Broker Name: MOHAB DAOUD ALOTHMAN

External Agency Broker Sign:

Purchaser's Initials

Joint Purchaser's Initials



SCHEDULE A

SCHEDULE OF PAYMENT & UNITS PRICE

Unit Number : 1318  
Name of Purchaser : KHALEIFA ABDULLA SALEM SAYYAH ALYAMMAHI , Rashed alyammahi  
Total Sale Price (AED) : 1,100,000.00  
Property Price Including VAT : 1,100,000.00

Installment Serial Number	(%)	Payment Date	Amount (AED)
1	10.00	21-07-2025	110,000.00
2	1.00	21-08-2025	11,000.00
3	1.00	21-09-2025	11,000.00
4	1.00	21-10-2025	11,000.00
5	1.00	21-11-2025	11,000.00
6	1.00	21-12-2025	11,000.00
7	1.00	21-01-2026	11,000.00
8	1.00	21-02-2026	11,000.00
9	5.00	21-03-2026	55,000.00
10	1.00	21-07-2025	11,000.00
11	1.00	21-08-2025	11,000.00
12	1.00	21-09-2025	11,000.00

Purchaser's Initials

Joint Purchaser's Initials



SPA-2024-11035-1318-10

Installment Serial Number	(%)	Payment Date	Amount (AED)
13	1.00	21-10-2025	11,000.00 AED
14	1.00	21-11-2025	11,000.00 AED
15	1.00	21-12-2025	11,000.00 AED
16	1.00	21-01-2026	11,000.00 AED
17	1.00	21-02-2026	11,000.00 AED
18	1.00	21-03-2026	11,000.00 AED
19	5.00	21-04-2026	55,000.00 AED
20	1.00	21-05-2026	11,000.00 AED
21	1.00	21-06-2026	11,000.00 AED
22	1.00	21-07-2026	11,000.00 AED
23	1.00	21-08-2026	11,000.00 AED
24	1.00	21-09-2026	11,000.00 AED
25	1.00	21-10-2026	11,000.00 AED
26	1.00	21-11-2026	11,000.00 AED
27	1.00	21-12-2026	11,000.00 AED
28	5.00	21-01-2027	55,000.00 AED
29	1.00	21-02-2027	11,000.00 AED
30	1.00	21-03-2027	11,000.00 AED
31	1.00	21-04-2027	11,000.00 AED
32	1.00	21-05-2027	11,000.00 AED

Purchaser's Initials

Joint Purchaser's Initials



SPA-2024-11035-1318-11

Installment Serial Number	(%)	Payment Date	Amount (AED)
33	1.00	21-09-2027	11,000.00 AED
34	1.00	21-10-2027	11,000.00 AED
35	1.00	21-11-2027	11,000.00 AED
36	1.00	21-12-2027	11,000.00 AED
37	5.00	21-10-2027	55,000.00 AED
38	1.00	21-11-2027	11,000.00 AED
39	1.00	21-12-2027	11,000.00 AED
40	1.00	21-01-2028	11,000.00 AED
41	1.00	21-02-2028	11,000.00 AED
42	1.00	21-03-2028	11,000.00 AED
43	1.00	21-04-2028	11,000.00 AED
44	1.00	21-05-2028	11,000.00 AED
45	1.00	21-06-2028	11,000.00 AED
46	1.00	21-07-2028	11,000.00 AED
47	1.00	21-08-2028	11,000.00 AED
48	1.00	21-09-2028	11,000.00 AED
49	1.00	21-10-2028	11,000.00 AED
50	1.00	21-11-2028	11,000.00 AED
51	1.00	21-12-2028	11,000.00 AED
52	1.00	21-01-2029	11,000.00 AED

Purchaser's Initials

Joint Purchaser's Initials



SPA-2024-11035-1318-12

Installment Serial Number	(%)	Payment Date	Amount (AED)
53	1.00	21-01-2029	11,000.00 AED
54	1.00	21-03-2029	11,000.00 AED
55	1.00	21-04-2029	11,000.00 AED
56	1.00	21-05-2029	11,000.00 AED
57	1.00	21-06-2029	11,000.00 AED
58	1.00	21-07-2029	11,000.00 AED
59	1.00	21-08-2029	11,000.00 AED
60	1.00	21-09-2029	11,000.00 AED
61	1.00	21-10-2029	11,000.00 AED
62	1.00	21-11-2029	11,000.00 AED
63	1.00	21-12-2029	11,000.00 AED
64	1.00	21-01-2030	11,000.00 AED
65	1.00	21-02-2030	11,000.00 AED
66	1.00	21-03-2030	11,000.00 AED
67	1.00	21-04-2030	11,000.00 AED
68	1.00	21-05-2030	11,000.00 AED
69	1.00	21-06-2030	11,000.00 AED
70	1.00	21-07-2030	11,000.00 AED
71	1.00	21-08-2030	11,000.00 AED
72	1.00	21-09-2030	11,000.00 AED

Purchaser's Initials

Joint Purchaser's Initials



Installment Serial Number	(%)	Payment Date	Amount (AED)
73	1.00	21-10-2030	1,000.00 AED
74	1.00	21-11-2030	1,000.00 AED
75	1.00	21-12-2030	1,000.00 AED

The Purchaser hereby acknowledge, confirm and accept the additional terms and conditions of this Initial Sale Agreement attached herewith.

SELLER  
SAMANA SIGNATURE REAL  
ESTATE DEVELOPMENTS  
L.L.C

SOLE/FIRST PURCHASER  
KHALEIFA ABDULLA SALEM  
SAYYAH ALYAMMAHI

JOINT PURCHASER  
Rashed alyammahi ,

Purchaser’s Initials

Joint Purchaser’s Initials