

**PURCHASE AND NOVATION  
AGREEMENT**

**اتفاقية شراء و تنازل**

فيما بين:

by and between

**Alternative Capital Invest GmbH & Co. IV.  
Dubai Tower KG** (registered with the  
commercial register maintained at the lower  
court (*Amtsgericht*) of Gütersloh under  
registration number HRA 6059, Gütersloh,

hereinafter "Seller"

and

**Alternative Capital Invest GmbH** (registered  
with the commercial register maintained at the  
lower court (*Amtsgericht*) of Gütersloh under  
registration number HRB 6828), **Dubai Branch**,

hereinafter "Trustee"

and

**Yama International LLC, P.O. Box 12711,  
Dubai**

hereinafter "Beneficiary"

(The parties indicated above are hereinafter  
referred to as the "Parties", individually (also)  
as a "Party"); the following agreement is  
hereinafter referred to as "Purchase and  
Novation Agreement".

التيرناتيف كابيتل انفست و شركاه 4 دبي تاور كى جي (شركة مسجلة  
في السجل التجاري المحفوظ لدى المحكمة الابتدائية في غوترسلوه تحت  
الرقم اتش آر آيه 6059)، غوترسلوه. (هنا و فيما بعد "البائع")

و

التيرناتيف كابيتل انفست جي ام بي اتش؛ (شركة مسجلة في السجل  
التجاري المحفوظ لدى المحكمة الابتدائية في غوترسلوه تحت الرقم  
اتش آر بي 6828)، فرع دبي (هنا و فيما بعد "القيم")

و

ياما انترناشونال ذ.م.م، صندوق بريد رقم 12711، دبي، الإمارات  
العربية المتحدة. (هنا و فيما "المستفيد")

الأطراف المشار إليهم أعلاه هنا و فيما بعد يشار إليهم ب "الأطراف"،  
وبشكل فردي "الطرف"، و الاتفاقية اللاحقة يشار إليها هنا و فيما بعد ب  
"اتفاقية شراء و تنازل".

## PREAMBLE

(1) In 2007 Trustee acquired land in Dubai, registered in Dubai under BB.A02.007, to develop it by constructing a tower building and selling floors or units of the tower building (hereinafter "Q-Sami Tower"). Trustee concluded contracts regarding the acquisition of land and the construction of the tower building in its own name but for the economic favour of the Seller. The Seller is a German fund partnership with various investors. The Seller provided the investment capital for the construction project and reimbursed the Trustee for its expenses regarding the acquisition of the land and associated costs. Correspondingly, the instalments paid by the purchasers of the floors have been transferred to the Seller. Seller and Trustee entered into a Trust Agreement on 23 August 2006 (attached hereto as annex 1) which results in an economic ownership of the Seller. Consequently, the land as well as all earnings and expenses in connection with the project have been listed in the financial statements of the Seller. The fund partnership has its own infrastructure and office in Dubai and Trustee is obliged to use this infrastructure and office in accordance with this trusteeship.

(2) The duration of the Seller, the fund partnership, will be terminated on 31 December 2008. The construction of Q-

## المقدمة

(1) في عام 2007 اكتسب القيم أرضاً في دبي، مسجلة في دبي تحت الرقم (بي-ايه-02-007)، وذلك لتطويرها ببناء برج و بيع الطوابق أو الوحدات في البرج (هنا وفيما بعد "كيو سامي تاور"). أبرم القيم عقود لاكتساب الأرض وإنشاء البرج باسمه الخاص ولمنفعة البائع الاقتصادية. البائع صندوق استثماري ألماني متعددة المستثمرين. قام البائع بتزويد رأسمال الاستثمار لإنشاء المشروع و عوض القيم عن النفقات المتعلقة باكتساب الأرض و النفقات ذات العلاقة. وبشكل متطابق، تم تحويل الدفعات المدفوعة من المشتريين للطوابق للبائع. قام البائع و القيم بتوقيع اتفاقية انتمان فيما بينهما بتاريخ 23 أغسطس 2006 (المرفقة بهذه الاتفاقية كملحق رقم 1) و التي تنتج آثارها بملكية اقتصادية للبائع. و عليه، تم إدراج الأرض و النفقات و الإيرادات الخاصة بالمشروع بكشوف الحسابات المالية الخاصة بالبائع. و الشراكة التمويلية تملك البنية التحتية و المكتب الخاص بها في دبي و القيم ملتزم باستعمالها بالاستناد لعلاقة الانتمان.

(2) مدة بقاء البائع، و الصندوق الاستثماري سيتم إنهاؤها بتاريخ 31 ديسمبر 2008. و إنشاء كيو سامي تاور لن يكتمل بهذا التاريخ لأجل إنهاء الصندوق الاستثماري و إعادة الدفع للمستثمرين، يرغب البائع بتحويل و التخلي عن حقوقه بالملكية الاقتصادية في المشروع للمستفيد. المستفيد سيأخذ مكان البائع في علاقته مع القيم وسيقوم هنا بالدخول عن طريق الافتراض باتفاقية الانتمان الحالية ما بين البائع و القيم بالاستناد إلى الأحكام التالية:

وبناء عليه تم التعهد و الاتفاق على ما يلي:

## أولاً:

(1) البائع يتخلى عن حقوقه و يحول موقعه كمستفيد لمالكه الاقتصادية في كيو سامي تاور للمستفيد، و بناء عليه فان المستفيد يأخذ على عاتقه كمستفيد جديد اتفاقية الانتمان الحالية و علاقة الانتمان ما بين البائع و القيم. المستفيد يدخل باتفاقية الانتمان و العلاقة الانتمانية الحالية بكل ما فيهما من حقوق و التزامات. و البائع معفى من اتفاقية الانتمان الحالية. (2) يوافق جميع الأطراف و بصراحة على الشراء، و التحويل، و التنازل (التنازل) المقترض المذكور أعلاه، و الشراء، و التحويل، و التنازل المقترض تدخل حيز التنفيذ بتاريخ 31 ديسمبر 2008 "يشار إليه هنا و في ما بعد ب الإغلاق"

Sami Tower will not be completed by this date. In order to terminate the fund as foreseen and repay the investors, the Seller wishes to assign and transfer its economic ownership in the project to the Beneficiary. The Beneficiary will take over the Sellers position in its relationship with the Trustee and will hereby enter by way of assumption into the present trust agreement between Seller and Trustee in accordance with the following regulations.

**NOW, THEREFORE, IT HAS BEEN STIPULATED AND AGREED AS FOLLOWS:**

### § 1

- (1) Seller assigns and transfers its position as beneficiary, i. e. its economic ownership (*wirtschaftliches Eigentum*) in Q-Sami Tower to Beneficiary. Therefore Beneficiary assumes as new beneficiary the present Trust Agreement and trusteeship between Seller and Trustee. Beneficiary enters into the present Trust Agreement and trusteeship with all rights and obligations. Seller is discharged from the present Trust Agreement.
- (2) All Parties explicitly agree to the before mentioned purchase, transfer and novation/assumption. The purchase, transfer and novation/assumption becomes effective as of 31 December 2008 (hereinafter referred to as

### ثانياً:

(1) المستفيد ملزم بدفع سعر الشراء النهائي للبايع، و الذي سيصبح واجب و مستحق الدفع بتاريخ 1 مارس 2009.

(2) سعر الشراء النهائي محدد كما يلي:

(أ) الأساس الابتدائي من سعر الشراء، مبلغ و قدره (41423000) يورو و (1321000) دولار (يشار إليه هنا و فيما بعد ب "سعر الشراء")

(ب) سعر الشراء محسوب على أساس جميع النفقات المتعلقة بالمشروع و الدفعات القادمة (البنود) كما هو موضح في الملحق رقم 2 بهذه الاتفاقية، و حتى الآن فان القيمة المحسوبة لهذه البنود يختلف عن القيمة الفعلية كما هو موضح في كشوف الحسابات بتاريخ الإغلاق، وسيتم زيادة أو تخفيض سعر الشراء بناء على ذلك. يجب على البائع تقديم إثباتات لهذا الاختلاف. يجب على البائع أن يقدم حساب سعر الشراء النهائي حتى تاريخ 15 فبراير 2009.

(3) و تلافياً للشك، يتفق الأطراف على أن يبقى البائع شريكاً تعاقدياً حتى تاريخ الإغلاق، و بناء على ذلك يكون البائع مسؤولاً لجميع الدفعات المقدمة من القيم و الناتجة عن الدفعات الواردة أو الدفعات من المشتريين عن الطوابق \ الشقق في كيو سامي تاور حتى تاريخ الإغلاق.

### ثالثاً:

(1) بعد تاريخ الإغلاق، يجب على المستفيد أن يبرئ ذمة و يحول دون أذى البائع من أية و كل الالتزامات و المسؤوليات الناشئة أو التي نشأت عن العقود التي أبرمها القيم لحساب البائع ذات الصلة ب كيو سامي تاور.

(2) إذا نشأت أية التزامات أو مسؤوليات بالمعنى المقصود بالفقرة رقم (1)، يكون المستفيد مسؤولاً عن وضع البائع في الموقع الذي يجب أن يكون فيه في حال لم يكن شريكاً تعاقدياً في اتفاقية الانتماء.

### رابعاً:

(1) و هنا فان المستفيد يعرض لإعادة البيع و إعادة التحويل الملكية الاقتصادية ل كيو سامي تاور غير مرهونة و خالية من جميع الحقوق الغير و دون مقابل (يشار إليها هنا و فيما بعد "خيار القرار")

"Closing").

## § 2

(1) Beneficiary is obliged to pay a Final Purchase Price to the Seller which will be due and payable on 1 March 2009.

(2) The "Final Purchase Price" is defined as follows:

(i) Starting basis of the Final Purchase Price is the amount of **EUR 41,423,000** and **USD 1.321.000** (hereinafter referred to as "Purchase Price").

(ii) The Purchase Price is calculated on the basis of all project relevant expenses and incoming instalments (items) as set out in annex 2 to this agreement. Insofar the calculated value of these items deviates from the actual value as set out in the statement of accounts at the time of Closing, the Purchase Price will be reduced or increased accordingly. The Seller shall provide evidence for such deviation. The Seller shall submit the calculation of the Final Purchase Price until 15 February 2009.

(3) For the avoidance of doubt, the Parties agree that the Seller remains contractual

(2) خيار القرار وفقا للفقرة رقم (1) قابل للممارسة شريطة أن لا يكون (Sparkasse) سعر الشراء قد تم استلامه في حساب البائع Gütersloh, BLZ 478 500 65, Kto. 101 79 05, IBAN: 0001 0179 (0001 0179 بتاريخ 22 مارس 2009، DE 35 4785 0065، 05, SWIFT-BIC: WELADED1GTL و يجب ممارسة خيار القرار عن طريق إشعار مجرد للمستفيد.

(3) يصبح خيار القرار فعالا من اليوم الذي يتم فيه إرسال الإشعار للمستفيد بالبريد المستعجل، و تنتهي صلاحية خيار القرار بتاريخ 22 ابريل 2009.

(4) و عندما يصبح خيار القرار فعالا، فان جميع الحقوق وفقا لهذه الاتفاقية و اتفاقية الائتمان ستنتقل بشكل تلقائي.

## خامسا:

(1) تحكم اتفاقية البيع و التنازل هذه و تفسر وفقا للقوانين الألمانية، بغض النظر عن المبادئ و اختلاف القوانين.

(2) محاكم غوتسرلوه في ألمانيا هي المختصة حصريا لنظر الدعاوى الناشئة عن اتفاقية البيع و التنازل هذه.

## سادسا:

في حال كان واحد أو أكثر من بنود اتفاقية البيع و التنازل هذه غير صحيح أو سيعتبر غير صحيح أو غير قابل للتطبيق، فان ذلك لا يؤثر على صحة أو قابلية تطبيق باقي البنود. و في هذه الحالة، فقد اتفق الأطراف على إقرار و تفعيل البنود الصحيحة و القابلة للتطبيق بما يتطابق مع القصد التجاري للأطراف. و يطبق نفس الحكم في حال وجود ثغرات في الاتفاقية.

partner of the Trust Agreement until Closing. Therefore, Seller is entitled to all payments made by the Trustee because of incoming instalments or payments by buyers of flats/floors of Q-Sami Tower until Closing.

### § 3

- (1) After Closing, Beneficiary shall indemnify and hold harmless Seller from any and all obligations and liabilities that arise or have been arisen from contracts Trustee entered into for account of the Seller in connection with Q-Sami Tower.
- (2) If any obligations or liabilities in the meaning of para. (1) arise or have been arisen, Beneficiary shall put Seller into the same position that it would have been in if Seller would have never been contractual partner of the Trust Agreement.

### § 4

- (1) Herewith Beneficiary offers to resell and retransfer the economic ownership in Q-Sami Tower unencumbered and free of all third party's rights without any consideration (hereinafter referred to as "Call Option").
- (2) The Call Option according to para. (1) is exercisable on condition that Purchase Price has not been received on the

accounts of Seller (Sparkasse Gütersloh, BLZ 478 500 65, Kto. 101 79 05, IBAN: DE 35 4785 0065 0001 0179 05, SWIFT-BIC: WELADED1GTL) by 22 March 2009. The Call Option shall be exercised by means of a mere notification to the Beneficiary.

- (3) The Call Option will become effective on the day the notification has been sent as registered letter to Beneficiary. The Call Option expires at the end of 22 April 2009.
- (4) By the Call Option becoming effective, all rights according to this agreement and the Trust Agreement will be retransferred automatically.

#### **§ 5**

- (1) This Purchase and Novation Agreement shall be governed by, and be construed in accordance with, the laws of Germany, without regard to principles of conflicts of laws.
- (2) This Purchase and Novation Agreement is subject to the jurisdiction of the courts of Gütersloh.

#### **§ 6**

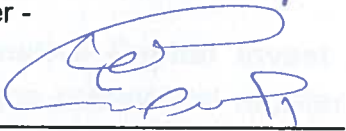
In the event that one or more provisions of this Purchase and Novation Agreement shall, or shall be deemed to, be invalid or unenforceable,

the validity and enforceability of the other provisions of this Purchase and Novation Agreement shall not be effected thereby. In such case, the Parties hereto agree to recognize and give effect to such valid and enforceable provision or provisions which correspond as closely as possible with the commercial intent of the Parties. The same shall apply in the event that the Assumption/Novation Agreement contains any gaps.

Dubai, 25.12.2008



- Seller -



- Beneficiary -



- Trustee -

دبي في:

البائع

المستفيد

القيم