

<p>INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS</p> <p>versenyeztetés mellőzésével</p> <p>(a továbbiakban: Szerződés)</p>	<p>REAL ESTATE SALE AND PURCHASE AGREEMENT</p> <p>without public tender</p> <p>(hereinafter: Agreement)</p>
<p>Budapest 26084/3, 29834/10, 29834/13, 29841, 29862, 29972, 29973/182 hrsz</p>	<p>Budapest lot numbers 26084/3, 29834/10, 29834/13, 29841, 29862, 29972, 29973/182</p>
<p>Amely létrejött egyrészről:</p>	<p>Entered into, on the one hand by:</p>
<p>a Magyar Állam</p> <p>képviselőtében - az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 17. § (1) bekezdésének e) pontja alapján - eljár a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. szám, adószám: 14077340-2-44, cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-10-045784, statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01, képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató (MNV Zrt.))</p> <p>mint eladó (a továbbiakban: Eladó vagy Magyar Állam)</p>	<p>the Hungarian State</p> <p>pursuant to the Section 17 sub-section (1) paragraph e) of the Act CVI of 2007 on National Assets acting on behalf of and represented by Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered office: H-1133 Budapest, Pozsonyi út 56., tax number: 14077340-2-44., company registry court: Company Registry Court of Budapest Capital Regional Court, company registration number: 01-10-045784, statistical number: 14077340-6420-114-01, represented by dr. Lakner Zsuzsa CEO (MNV Zrt.))</p> <p>as seller (hereinafter: Seller or Hungarian State)</p>
<p>másrészről:</p>	<p>on the other hand by:</p>
<p>Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság</p> <p>(székhely: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3. em., adószám: 32218086-2-43, cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-10-142248, statisztikai számjel: 32218086-4110-114-01, képviseli: Mohamed Ali Rashed Alabbar meghatalmazott)</p> <p>mint vevő (a továbbiakban: Vevő)</p>	<p>Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság</p> <p>(registered office: H-1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3rd floor, tax number: 32218086-2-43, company registry court: Company Registry Court of Budapest Capital Regional Court, company registration number: 01-10-142248, statistical number: 32218086-4110-114-01, represented by: Mohamed Ali Rashed Alabbar under power of attorney)</p> <p>as buyer (hereinafter: Buyer)</p>

<p>a fentiek együttesen, a továbbiakban Felek (külön-külön: Fél) között az alábbi feltételek szerint:</p>	<p>hereinafter jointly referred to as the Parties (and each separately as Party), on the terms and conditions set out below:</p>
<p>I./ ELŐZMÉNYEK</p>	<p>I./ PREAMBLE</p>
<p>A rábizott állami vagyon felett a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként - ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik - az MNV Zrt. gyakorolja [2007. évi CVI. törvény az állami vagyonról (a továbbiakban: Vtv.) 3. § (1) bekezdés]. Az állami vagyon tulajdonjogának átruházására - ha törvény eltérően nem rendelkezik - kizárólag a tulajdonosi joggyakorló, jelen esetben az MNV Zrt. jogosult (Vtv. 33. § (1) bekezdés).</p>	<p>The ownership rights and obligations of the Hungarian State are exercised by MNV Zrt. over entrusted state assets as the entity exercising ownership rights - unless otherwise provided by law or ministerial decree - pursuant to Section 3 sub-section (1) of Act CVI of 2007 on State Assets (hereinafter: Vtv.). The entity exercising ownership rights, in this case, MNV Zrt. [Section 33 sub-section (1) of Vtv.] shall exclusively be entitled to transfer ownership rights of state assets, unless otherwise provided by law shall be by.</p>
<p>A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 6. §-ának (3h) bekezdése szerint a Kormány kiemelt nemzetgazdasági érdekből egyedi határozatban dönthet a 4. § (1) bekezdés h) pontja szerinti vagyon (a törvény 1. mellékletben meghatározott országos törzshálózati vasúti pályák és azok tartozékai) tekintetében földhasználati jog alapításáról, illetve osztott tulajdon létesítéséről, valamint osztatlan közös tulajdon létrehozása, valamint annak megszüntetése érdekében e vagyon elidegenítéséről azzal, hogy az elidegenítés e vagyon állam általi működtetését nem veszélyeztetheti.</p>	<p>According to Section 6 sub-section (3h) of Act CXCVI of 2011 on National Assets (Nvtv.), the Government with respect to significant national economic interest may, by an individual decision, decide on the establishment of land use rights, the creation of divided ownership, or the establishment and termination of undivided joint ownership for assets specified in Section 4 (1) (h) (national main railway networks and their accessories listed in Annex 1). Such alienation of the assets must not jeopardize their operation by the state.</p>
<p>Magyarország Kormánya az Nvtv. 6. §-ának (3h) bekezdése alapján kiemelt nemzetgazdasági érdekből jóváhagyta, hogy a Vtv. 35. § (2) bekezdés j) pontja szerint - a rozsdáövezet felszámolása, valamint az érintett városrész fejlesztése érdekében - Magyarország Kormánya és az Egyesült Arab Emírségek Kormánya közötti gazdasági együttműködésről szóló megállapodás kihirdetéséről szóló 2024. évi XXI. törvény (a továbbiakban: Gazdasági Megállapodás) rendelkezéseinek megfelelően az ingatlan-nyilvántartás szerint, Budapest XIV. kerület, belterület 29834/10, 29834/13, 29841, 29972, 29973/182, 29862 és a Budapest XIII. kerület,</p>	<p>Pursuant to Section 6 sub-section (3h) of Act CXCVI of 2011 on National Assets (Nvtv.), and in consideration of significant national economic interest, the Government of Hungary approved that the real properties located in Budapest District XIV, inner area registered under lot numbers 29834/10, 29834/13, 29841, 29972, 29973/182, 29862, and in Budapest District XIII, inner area registered under lot number 26084/3, owned by the Hungarian State but not required for railway operations, the ownership shares of the real estate corresponding in kind (as per the division plan attached as Annex 1; hereinafter referred to as the "Division Plan"), be sold to the developer i.e. the Buyer</p>

belt
Mag
vast
me
tov
terr
hár
mín
ált
leh
vét
59
lét
Ve
M
ke
M
al
E

A
F
I
S

4

<p>belterület 26084/3 helyrajzi számú ingatlanok Magyar Állam tulajdonában álló, vasútüzemhez nem szükséges (az 1. számú mellékletként csatolt megosztási rajz szerinti; a továbbiakban a „Megosztási rajz”) területei természetben megfelelő ingatlan tulajdoni hányadai versenyeztetés mellőzésével, azok minden fennálló terhével együtt, a fejlesztő által bemutatott koncepcióterv megvalósítását lehetővé tevő építési szabályozás figyelembe vételével megállapított feltételezett nettó 59 286 Ft/m² értéken, osztatlan közös tulajdon létrehozása útján kerüljenek értékesítésre Vevőnek. Rendelkezésre áll továbbá Magyarország Kormányának kormányhatározata, amelyben a Gazdasági Megállapodás 3. cikk a) pontjában foglaltak alapján egyetért a Vevő Egyesült Arab Emírségek általi kijelölésével.</p>	<p>without a public tender, together with all existing encumbrances, creating a joint ownership. Such approval was adopted in line with Section 35 sub-section (2) paragraph (j) of Vtv. – for the purpose of eliminating the rust belt and developing the affected urban area - in accordance with the Act XXI of 2024 on the Promulgation of the Agreement on Economic Cooperation between the Government of Hungary and the Government of the United Arab Emirates (hereinafter: Economic Agreement) at an estimated net price of 59,286 HUF/m² taking into account the building regulations enabling the implementation of the master plan presented by the developer. The Government Resolution agreeing to the designation of the Buyer by the United Arab Emirates under Article 3(a) of the Economic Agreement has also been adopted.</p>
<p>Az MNV Zrt. a 9/2025. (I. 16). IG számú határozatában jóváhagyta a Szerződés II.1. pontjában meghatározott Ingatlanok Szerződésben rögzített feltételek melletti értékesítését Vevő részére.</p>	<p>MNV Zrt., in its Board Resolution No. 9/2025. (I. 16)., approved the sale of the Real Properties defined in Section II.1 of the Agreement to the Buyer under the terms and conditions set forth in this Agreement.</p>
<p>A Szerződésben meghatározott Ingatlanok értékesítésére a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján, versenyeztetés mellőzésével kerül sor [Vtv. 35. § (2) bekezdés j) pont, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 48.-49. §].</p>	<p>The sale of the Real Properties defined in this Agreement shall take place in accordance with the relevant legal provisions, without a public tender [Section 35 sub-section (2) paragraph (j) of Vtv., Sections 48-49 of Government Resolution 254/2007 (X. 4.) on the management of state assets (hereinafter: Vhr.)].</p>
<p>II/ AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA</p>	<p>II/ SUBJECT OF SALE PURCHASE AGREEMENT</p>
<p>1. Felek rögzítik, hogy a Szerződés tárgyát képezi - az 1. sz. elválaszthatatlan mellékletként csatolt Megosztási rajzon jelöltek szerint - a Magyar Állam tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlanügyi hatóság által vezetett ingatlan-nyilvántartásban:</p>	<p>1. The Parties hereby acknowledge that the subject matter of the Agreement is - as indicated on the division plan attached as an inseparable Annex 1 - the real property owned by the Hungarian State and registered in the real estate register maintained by the Budapest Capital Government Office's Real Estate Registry Department as follows:</p>
<p>a) Budapest XIV. ker. belterület 29973/182 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 10.505 m² területű,</p>	<p>a) an ownership share of 1/1 of the real property registered under Budapest District XIV. inner area lot number 29973/182 as an uncultivated</p>

<p>természetben Budapest XIV. kerület, belterületen található, de a tulajdoni lapon természetbeni címmel nem rendelkező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlan1). SAP CO rendelési kód:</p>	<p>undeveloped area with an area of 10,505 m², located within the inner area of Budapest District XIV, not having a specified address as per the title deed (hereinafter: Real Property1). SAP CO order number:</p>
<p>Felek rögzítik, hogy a szerződéskötés napján a TAKARNET-en lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján az Ingatlan1 1/1 arányban a MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MÁV Zrt. vagy Vagyonkezelő) vagyonkezelésében áll (bh: 328928/1/2021/21.03.09.).</p>	<p>The Parties hereby acknowledge that, based on the electronically certified title deed requested as of the date of signing the Agreement from TAKARNET, Real Property1 is subject to the asset management rights of MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (hereinafter: MÁV Zrt. or Asset Manager) in a proportion of 1/1. (registry decision no. 328928/1/2021/21.03.09.).</p>
<p>b) Budapest XIV. ker. belterület 29972 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 7.882 m² területű, természetben 1140 Budapest, XIV. kerület, Szuglói körvasút sor 029972 hrsz. "felülvizsgálat alatt" található ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlan2). SAP CO rendelési kód: 3</p>	<p>b) an ownership share of 1/1 of the real property located in Budapest District XIV. Szuglói körvasút sor 029972 lot number "under review" registered under Budapest District XIV. inner area lot number 29972 as an uncultivated undeveloped area with an area of 7,882 m² (hereinafter: Real Property2). SAP CO order number:</p>
<p>Felek rögzítik, hogy a szerződéskötés napján a TAKARNET-en lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján az Ingatlan2 1/1 arányban a MÁV Zrt. vagyonkezelésében áll (bh: 328928/1/2021/21.03.09.), illetve az Ingatlan2-t terheli:</p>	<p>The Parties hereby acknowledge that, based on the electronically certified title deed requested as of the date of signing the agreement from TAKARNET, Real Property2 is subject to the asset management rights of MÁV Zrt. in a proportion of 1/1. (registry decision no. 328928/1/2021/21.03.09.) and the Real Property2 is encumbered as follows:</p>
<p>➤ a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. jogosult javára vezetékJog (TVB-F-10/2010.) 148 m² területre (bh. 71101/1/2010/10.10.19.).</p>	<p>cable right (TVB-F-10/2010.) for an area of 148 m² in favour of Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. (court decision no. 71101/1/2010/10.10.19.).</p>
<p>c) Budapest XIV. ker. belterület 29862 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1.146 m² területű, természetben 1142 Budapest, XIV. kerület, Komáromi út 2. sz alatt található, építési telek ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada (a</p>	<p>c) an ownership share of 1/1 of the real property located in H-1142 Budapest District XIV. Komáromi út 2. registered under Budapest District XIV. inner area lot number 29862 as an uncultivated undeveloped area with an area of 1,146 m² (hereinafter: Real Property3). SAP CO order number:</p>

<p>továbbiakban: Ingatlan3). SAP CO rendelési kód:</p>	
<p>Felek rögzítik, hogy a szerződéskötés napján a TAKARNET-en lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján az Ingatlan3 1/1 arányban a MÁV Zrt. vagyonkezelésében áll (bh: 328928/1/2021/21.03.09.).</p>	<p>The Parties hereby acknowledge that, based on the electronically certified title deed requested as of the date of signing the Agreement from TAKARNET, Real Property3 is subject to the asset management rights of MÁV Zrt. in a proportion of 1/1. (registry decision no. 328928/1/2021/21.03.09.).</p>
<p>d) Budapest XIV. ker. belterület 29841 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett épület megnevezésű, 14.140 m² területű, természetben Budapest, XIV. kerület, belterületen található, de a tulajdoni lapon természetbeni címmel nem rendelkező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlan4). SAP CO rendelési kód:</p>	<p>d) an ownership share of 1/1 the real property registered under Budapest District XIV inner area lot number 29841 as an uncultivated building with an area of 14,140 m², located within the inner area of Budapest District XIV, not having a specified address as per the title deed (hereinafter: Real Property4). SAP CO order number:</p>
<p>Felek rögzítik, hogy a szerződéskötés napján a TAKARNET-en lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján az Ingatlan4 1/1 arányban a MÁV Zrt. vagyonkezelésében áll (bh: 328928/1/2021/21.03.09.), illetve az Ingatlan4-et terheli:</p>	<p>The Parties hereby acknowledge that, based on the electronically certified title deed requested as of the date of signing the agreement from TAKARNET, Real Property4 is subject to the asset management rights of MÁV Zrt. in a proportion of 1/1. (registry decision no. 328928/1/2021/21.03.09.) and the Real Property4 is encumbered as follows:</p>
<p>➤ a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. jogosult javára vezetékgig (TVB-F-10/2010.) 452 m² területre (bh. 71101/1/2010/10.10.19.).</p>	<p>cable right (TVB-F-10/2010.) for an area of 452 m² in favour of Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. (registry decision no. 71101/1/2010/10.10.19.).</p>
<p>e) Budapest XIV. ker. belterület 29834/13 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett lakóház, garázs és egyéb épület és iroda és raktár megnevezésű, 672.346 m² területű, természetben 1142 Budapest, XIV. kerület, Tatai utca 91., Tatai utca 89., Tatai utca 87., Tatai utca 85., Tatai utca 95., illetve Tahi utca 112/B. sz. alatt található ingatlan 347.619/672.346 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlan5). SAP CO rendelési kód:</p>	<p>e) an ownership share of 347.619/672.346 of the real property located in 1142 Budapest District XIV. Tatai utca 91., Tatai utca 89., Tatai utca 87., Tatai utca 85., Tatai utca 95., and Tahi utca 112/B. registered under Budapest District XIV inner area lot number 29834/13 and as an uncultivated apartment/garage, other building, office and storehouse registered with an area of 672.346 m² (hereinafter: Real Property5). SAP CO order number:</p>
<p>Felek rögzítik, hogy a szerződéskötés napján a TAKARNET-en lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján az Ingatlan5 1/1 arányban a MÁV Zrt.</p>	<p>The Parties hereby acknowledge that, based on the electronically certified title deed requested as of the date of signing the agreement from TAKARNET, Real Property5</p>

<p>vagyongazékelésében áll (bh: 47450/1/2016/16.02.15.), illetve az Ingatlan5-t terheli:</p>	<p>is subject to the asset management rights of MÁV Zrt. in a proportion of 1/1. (registry decision no. 47450/1/2016/16.02.15.) and the Real Property5 is encumbered as follows:</p>
<p>➤ a Budapest XIV. ker. belterület 29834/13/A hrsz-t illető földhasználati jog (bh. 112831/1/2006/06.04.11.).</p>	<p>land use right in favour of the real property located in Budapest District XIV. inner area registered under lot number 29834/13/A (registry decision no. 112831/1/2006/06.04.11.).</p>
<p>➤ a FÓTÁV KOMFORT Épületenergetikai Szolgáltató és Fővállalkozó Kft. jogosult javára vezetékjog: Budapest XIV. ker. belterület 29834/13/A hrsz-ú ingatlanot illető (bh: 112930/1/2002/02.02.14) gáz- és elektromos vezetékjog (bh. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>	<p>cable right in favour of FÓTÁV KOMFORT Épületenergetikai Szolgáltató és Fővállalkozó Kft.; gas and electrical cable right (court decision 47450/1/2016/16.02.15.) in favour of Budapest District XIV. inner area registered under lot number 29834/13/A (registry decision no. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>
<p>➤ a ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog (bh: 83363/2/2009/09.11.12) 5.024 m² területre (bh. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>	<p>cable right in favour of ELMŰ Hálózati Kft. (registry decision no. 83363/2/2009/09.11.12) for an area of 5.024 m² (registry decision no. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>
<p>➤ a ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog (bh: 30123/3/2010/09.11.24, VMB-41/2009) 7.313 m² területre (bh. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>	<p>cable right in favour of ELMŰ Hálózati Kft. (registry decision no. 30123/3/2010/09.11.24, VMB-41/2009) for an area of 7.313 m² (registry decision no. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>
<p>➤ a ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog (bh: 53030/2/2010/10.05.28; VMB-23/2010) 80 m² területre (bh. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>	<p>cable right in favour of ELMŰ Hálózati Kft. (registry decision no. 53030/2/2010/10.05.28; VMB-23/2010) for an area of 80 m² (registry decision no. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>
<p>➤ a ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog (bh: 53189/2/2010/10.05.31, VMB-28/2010) 80 m² területre (bh. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>	<p>cable right in favour of ELMŰ Hálózati Kft. (registry decision no. 53189/2/2010/10.05.31, VMB-28/2010) for an area of 80 m² (registry decision no. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>
<p>➤ a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. jogosult javára vezetékjog (bh: 71101/1/2010/10.10.19; TVB-F-10/2010.) 5.502 m² területre (bh. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>	<p>cable right in favour of Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. (registry decision no. 71101/1/2010/10.10.19; TVB-F-10/2010.) for an area of 5.502 m² (registry decision no. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>
<p>➤ a ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog (bh: 76474/3/2012/12.04.19, VMB-</p>	<p>cable right in favour of ELMŰ Hálózati Kft. (registry decision no. 76474/3/2012/12.04.19,</p>

4

<p>24/2012) 199 m² területre (bh. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>	<p>VMB-24/2012) for an area of 199 m² (registry decision no. 47450/1/2016/16.02.15.).</p>
<p>➤ a Fővárosi Törvényszék jogosult javára perindítás (1997. évi CXLI. törvény 64. § (1) bekezdés) a Fővárosi Törvényszék 20.P.21.784/2024/8-III. számú végzése alapján 4559/1000000 tulajdoni hányadra, felperes: Varga Sándor (bh. 381613/1/2024/16.09.26.).</p>	<p>pending lawsuit in favour of Budapest-Capital Regional Court (Section 64 sub-section (1) of Act CXLI of 1997) based on the order number 20.P.21.784/2024/8-III. of the Budapest-Capital Regional Court for an ownership share of 4559/1000000, claimant: Sándor Varga (registry decision no. 381613/1/2024/16.09.26.).</p>
<p>➤ a Fővárosi Törvényszék jogosult javára perindítás (1997. évi CXLI. törvény 64. § (1) bekezdés) a Fővárosi Törvényszék 22.G.42.677/2024/3. számú végzése alapján, felperes: Architect Team Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (bh. 396026/1/2024/24.11.21.).</p>	<p>pending lawsuit in favour of Budapest-Capital Regional Court (Section 64 sub-section (1) of Act CXLI of 1997) based on the order number 22.G.42.677/2024/3. of the Budapest-Capital Regional Court, claimant: Architect Team Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (registry decision no. . (bh. 396026/1/2024/24.11.21.).</p>
<p>Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a fentiekben hivatkozott perfeljegyzés alapjául szolgáló jogvitáról Vevőt teljeskörűen tájékoztatja, a vonatkozó dokumentációt a rendelkezésére bocsátja a jelen Szerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) napon belül. A Vevő kijelenti, hogy a Szerződést a jogvita ismeretében, annak jogi kockázatait mérlegelve kötötte meg (saját jogi képviselővel eljárva jelen jogügylet során). A Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a perfeljegyzési jog alapjául szolgáló jogvita rendezetlenségéből eredően a Magyar Állam nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a Vevő követeléssel, igényel nem élhet sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben.</p>	<p>The Seller undertakes to fully inform the Buyer about the legal dispute underlying the lawsuit mentioned above and to provide the relevant documentation within 15 (fifteen) days from the signing of this Agreement.</p> <p>The Buyer acknowledges that they have entered into the Agreement with full knowledge of the legal dispute and after considering its legal risks (acting with the assistance of its own legal counsel in this transaction). The Buyer expressly acknowledges that, due to the unresolved nature of the legal dispute underlying the registered litigation notice, the Hungarian State assumes no liability or warranty, and the Buyer shall not be entitled to make any claims or demands in relation to this matter neither against the Hungarian State, nor MNV Zrt.</p>
<p>Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.-nek, mint az ingatlan-nyilvántartásban 29834/13/A hrsz-on felvett, természetben Budapest XIV. kerület belterületen található ingatlan tulajdonosának a Polgári</p>	<p>The Seller informs the Buyer that Budapesti Távhőszolgáltató Zrt., as the owner of the real property located in the inner area Budapest District XIV. registered under lot number 29834/13/A, has a pre-emption right based on Section 5:20 of Act V of 2013 on the Civil Code (Civil Code.)</p>

<p>Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:20. §-a alapján elővásárlási joga áll fenn.</p>	
<p>f) Budapest XIV Ker. belterület 29834/10 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett vasútállomás megnevezésű, 626.482 m² területű, természetben 1142 Budapest, XIV. kerület, Teleki Blanka utca 19-21., Tahi utca 95., illetve Szegedi út 74. szám alatt található ingatlan 471.380/626.482 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlan6). SAP CO rendelési kód:</p>	<p>f) an ownership share of 471.380/626.482 the real property located in 1142 Budapest District XIV. Teleki Blanka utca 19-21., Tahi utca 95. and Szegedi út 74. registered under Budapest District XIV inner area lot number 29834/10 as an uncultivated railway station with an area of 626.482 m² (hereinafter: Real Property6). SAP CO order number:</p>
<p>Felek rögzítik, hogy a szerződéskötés napján a TAKARNET-en lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján az Ingatlan6 620622/626482 arányban a Vagyonkezelő vagyonkezelésében áll (bh: 328928/1/2021/21.03.09.), illetve az Ingatlan6-ot terheli:</p>	<p>The Parties hereby acknowledge that, based on the electronically certified title deed requested as of the date of signing the agreement from TAKARNET, Real Property6 is subject to the asset management of rights of MÁV Zrt. in a proportion of 620622/626482. (registry decision no. 328928/1/2021/21.03.09.) and the Real Property6 is encumbered as follows:</p>
<p>➤ a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. jogosult javára bányászolgalmi jog 2.609 m² területre (bh. 74109/1/2009/07.12.21.).</p>	<p>mining easement right in favour of FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. for an area of 2.609 m² (registry decision no. 74109/1/2009/07.12.21.).</p>
<p>➤ az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog (bh. 83363/2/2009/09.11.12).</p>	<p>cable right in favour of ELMŰ Hálózati Kft. (registry decision no. 83363/2/2009/09.11.12).</p>
<p>➤ az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog (VMB-24/2012.) 14 m² területre (bh. 76474/2/2012/12.04.19).</p>	<p>cable right in favour of ELMŰ Hálózati Kft. (VMB-24/2012.) for an area of 14 m² (registry decision no. 76474/2/2012/12.04.19).</p>
<p>➤ az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog (VMB-34/2012.) 3 m² területre (bh. 82903/2/2012/12.05.15).</p>	<p>cable right in favour of ELMŰ Hálózati Kft. (VMB-34/2012.) for an area of 3 m² (registry decision no. 82903/2/2012/12.05.15).</p>
<p>➤ az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog (VMB-152/2012.) (bh. 67648/2/2013/13.05.02).</p>	<p>cable right in favour of ELMŰ Hálózati Kft. (VMB-152/2012.) (registry decision no. 67648/2/2013/13.05.02).</p>
<p>➤ a Magyar Állam jogosult (jog gyakorlója: Budapesti Főváros Kormányhivatala) közérdekű használati jog a 1113119-2 számú</p>	<p>right of use in the public interest in favour of the Hungarian State (the holder of the right: Government Office of the Capital City Budapest) for the area occupied by EOMA</p>

<p>EOMA pontja által elfoglalt területre (bh. 64465/1/2017/16.12.07.).</p>	<p>point number 1113119-2 (registry decision no. 64465/1/2017/16.12.07.).</p>
<p>➤ a Perindítás (1997. évi CXLI. törvény 64. § (1) bekezdés) Pesti Központi Kerületi Bíróság 4.G.300.755/2024/21 hiv. szám; felperes: Glória Ingatlanfejlesztési és Befektetési Kft. (bh. 369169/1/2024/24.08.02).</p>	<p>pending lawsuit (Section 64 sub-section (1) of the Act CXLI of 1997) before the Central District Court of Pest with the reference number 4.G.300.755/2024/21; claimant: Glória Ingatlanfejlesztési és Befektetési Kft. (registry decision no. 369169/1/2024/24.08.02).</p>
<p>Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a fentiekben hivatkozott perfeljegyzés alapjául szolgáló jogvitáról Vevőt teljeskörűen tájékoztatja, a vonatkozó dokumentációt a rendelkezésére bocsátja a jelen Szerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) napon belül. A Vevő kijelenti, hogy a Szerződést a jogvita ismeretében, annak jogi kockázatait mérlegelve kötötte meg (saját jogi képviselővel eljárva jelen jogügylet során). A Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a perfeljegyzési jog alapjául szolgáló jogvita rendezetlenségéből eredően a Magyar Állam nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a Vevő követeléssel, igényyel nem élhet sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben.</p>	<p>The Seller undertakes to fully inform the Buyer about the legal dispute underlying the lawsuit mentioned above and to provide the relevant documentation within 15 (fifteen) days from the signing of this Agreement. The Buyer acknowledges that they have entered into the Agreement with full knowledge of the legal dispute and after considering its legal risks (acting with the assistance of its own legal counsel in this transaction). The Buyer expressly acknowledges that, due to the unresolved nature of the legal dispute underlying the registered litigation notice, the Hungarian State assumes no liability or warranty, and the Buyer shall not be entitled to make any claims or demands in relation to this matter neither against the Hungarian State, nor MNV Zrt.</p>
<p>Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a STOCKTON Zrt.-nek, mint az Ingatlan6 tulajdonostársának a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján elővásárlási joga áll fenn.</p>	<p>The Seller informs the Buyer that STOCKTON Zrt., as a co-owner of Real Property6 has a pre-emption right based on Section 5:20 of the Civil Code.</p>
<p>g) Budapest XIII. Ker. belterület 26084/3 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett udvar megnevezésű, 6.202 m² területű, természetben Budapest, XIII. kerület, belterületen található, de a tulajdoni lapon természetbeni címmel nem rendelkező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlan7). SAP CO rendelési kód:</p>	<p>g) an ownership share of 1/1 of the real property registered under Budapest District XIV inner area under lot number 26084/3 as an uncultivated yard with an area of 6.202 m², located within the inner area of Budapest District XIV, but does not have a specific address as per the title deed (hereinafter: Real Property7). SAP CO order number:</p>
<p>Felek rögzítik, hogy a szerződéskötés napján a TAKARNET-en lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján az Ingatlan7 1/1</p>	<p>The Parties hereby acknowledge that, based on the electronically certified title deed requested as of the date of signing the</p>

<p>arányban a MÁV Zrt. (bh: 328928/1/2021/21.03.09.), illetve az Ingatlan7-et terheli:</p>	<p>agreement from TAKARNET, the Real Property7 is subject to the asset management rights of MÁV Zrt. in a proportion of 1/1. (registry decision no. 328928/1/2021/21.03.09.) and the Real Property7 is encumbered as follows:</p>
<p>➤ a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. jogosult javára bányászolgalmi jog 2.183 m² területre (bh. 43331/1/2008/07.12.21).</p>	<p>mining easement right in favour of FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. for an area of 2.183 m² (registry decision no. 43331/1/2008/07.12.21).</p>
<p>➤ az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog 2.876 m² területre (bh. 88687/1/2009/09.11.25).</p>	<p>cable right in favour of ELMŰ Hálózati Kft. (VMB-24/2012.) for an area of 2.876 m² (registry decision no. 88687/1/2009/09.11.25).</p>
<p>(együttesen: „Ingatlanok”).</p>	<p>(collectively referred to as the Real Properties).</p>
<p>Eladó 2025. január 15. napján részletesen tájékoztatta Vevőt, hogy az Ingatlanokat részben jogcím nélküli, részben jogcímmel rendelkező személyek birtokolják, illetve használják. Az eladói tájékoztatás kiterjedt ezen birtokosok személyére, birtoklásuk alapjául szolgáló jogcímekre, és birtokosi helyzetük megszüntetésére tett intézkedésekre.</p>	<p>On January 15, 2025 the Seller informed the Buyer in detail that the Real Properties are held and used partly by persons without title and partly by persons with legal title. The information provided by the seller covered the identity of these possessors, the legal title underlying their possession, and the measures taken to terminate their possession.</p>
<p>2. Felek rögzítik, hogy szerződéses akaratuk egységesen a II.1. a-g) pontban meghatározott valamennyi ingatlan (azaz az Ingatlanok) tulajdonjogának együttes átruházására irányul (jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatásként) a Gazdasági Megállapodás vonatkozó előírásainak megfelelően.</p>	<p>2. The Parties stipulate that their contractual intent unanimously aims at the transfer of ownership of all the real properties (i.e. the Real Properties) listed under Section II.1. a-g) collectively (as an indivisible service in legal terms), in compliance with the relevant provisions of the Economic Agreement.</p>
<p>3. Felek rögzítik, hogy Eladó a Szerződés aláírását megelőzően a Vevő részére bemutatta a Vagyonkezelő Ingatlanokra vonatkozó vagyonkezelői jogának ingatlan-nyilvántartásból történő törléshez szükséges nyilatkozatát. Felek rögzítik, hogy a vagyonkezelői jog törlése iránti kérelem ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtására a Szerződés benyújtását megelőzően fog sor kerülni.</p>	<p>3. The Parties acknowledge that prior to signing the Agreement, the Seller presented to the Buyer the statements required for the deletion of the Asset Manager's asset management rights from the Real Estate Register with respect to the Real Properties. The Parties stipulate that the application for the deletion of the asset management rights from the Real Estate Register will be submitted prior to the submission of this Agreement.</p>
<p>III./ A VÉTELÁR</p>	<p>III./ THE PURCHASE PRICE</p>
<p>1. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Eladó tulajdonát képező - a jelen</p>	<p>1. The Seller hereby sells and the Buyer hereby purchases the Real Properties owned</p>

(5)

<p>Szerződés 1. sz. elválaszthatatlan mellékleteként csatolt Megosztási rajzon jelöltek szerinti - Ingatlanokat.</p>	<p>by the Seller, as indicated on the Partition Drawing attached as an inseparable Annex 1 to this Agreement.</p>
<p>2. Szerződő felek a II. 1. a-g) pontokban körülírt Ingatlanok összesített vételárát nettó 50 919 203 964 Ft, azaz nettó ötvenmilliárd- - kilencszáztizenkilencmillió- kettőszázháromezer- kilencszázhatvan négy forint összegben állapítják meg, amely nem tartalmazza a 27% mértékű ÁFA-t. Az Ingatlanok vételárának meghatározása során alkalmazott négyzetméter ár nettó 59.286 Ft/m² (továbbiakban: "Négyzetméterár").</p>	<p>2. The Parties agree that purchase price of the Real Properties described in Section II. paragraphs 1. a-g) shall be net 50,919,203,964 HUF, i.e. net fifty billion nine hundred nineteen million two hundred and three thousand nine hundred sixty-four Hungarian forints, excluding VAT at the rate of 27%. The gross purchase price of the Real Properties is gross 65,108,607,303 HUF, i.e. gross sixty-five billion one hundred eight million six hundred seven thousand three hundred three Hungarian forints. The price per square meter used to determine the purchase price of the Real Properties are 59,286 HUF/sqm net (hereinafter referred to as "Price per Square Meter").</p>
<p>Az egyes ingatlanok vételára:</p> <p>a) Ingatlan1 nettó 622.799.430,- Ft, azaz nettó hatszázhuszonkettőmillió-hétszázkilencvenkilencezer-négy százharminc forint</p> <p>b) Ingatlan2 nettó 467.292.252,- Ft, azaz nettó négyszázhatvanhétmillió-kettőszázkilencvenkettőezer-kétszázötvenkettő forint</p> <p>c) Ingatlan3 nettó 67.941.756,- Ft + ÁFA, azaz nettó hatvanhétmillió-kilencszáznegyvenegyezer-hétszázötvenhat forint + ÁFA, bruttó mindösszesen 86.286.030 Ft</p> <p>d) Ingatlan4 nettó 838.304.040,- Ft, azaz nettó nyolcszázharmincnyolcmillió-háromszáznégyszernegyven forint</p> <p>e) Ingatlan5 összesen nettó 20.608.940.034,- Ft, azaz nettó húszmilliárd-hatszáznyolcmillió-kilencszáznegyven ezerharminc négy</p> <p>f) Ingatlan6 nettó 27 946 234 680,- Ft, azaz nettó huszonhétmilliárd - - kilencszáznegyvenhatmillió- kettőharminc négy ezer hatszáznyolcvan forint</p> <p>g) Ingatlan7 nettó 367.691.772,- Ft, azaz nettó háromszázhatvanhétmillió-</p>	<p>The purchase price of each Real Property is:</p> <p>Real Property 1 net 622,799,430 HUF, i.e. net six hundred and twenty-two million seven hundred and ninety-nine thousand four hundred and thirty-three HUF</p> <p>Real Property 2 net 467,292,252 HUF, i.e. net four hundred sixty-seven million two hundred ninety-two thousand two hundred fifty-two HUF</p> <p>Real Property 3 net 67,941,756 HUF + VAT, i.e. net sixty-seven million nine hundred and forty-one thousand seven hundred and fifty-six HUF + VAT, in total gross 86,286,030 HUF</p> <p>Real Property 4 net 838,304,040 HUF, i.e. net eight hundred and thirty-eight million three hundred and four thousand and forty HUF</p> <p>Real Property 5 in total net 20,608,940,034 HUF, i.e. net twenty billion six hundred and eight million nine hundred and forty thousand and thirty-four HUF</p> <p>Real Property 6 net 27,946,234,680 HUF, i.e. net twenty-seven billion nine hundred and forty-six million two hundred and thirty-four thousand six hundred and eighty HUF</p> <p>Real Property 7 net 367,691,772 HUF, i.e. net three hundred sixty-seven million and six hundred ninety-one thousand and seven hundred seventy-two HUF</p>

Handwritten mark

<p>hatszázkilencvenegyezer-hétszázhetvenkettő forint</p>	
<p>3. Az Ingatlanok értékesítése (kivéve az Ingatlan5-ön található lakóingatlanok minősített ingatlan értékesítése), mint az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA tv.) 88. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 142. § (1) bekezdésének e) pontja alapján a 86. § (1) bekezdés j) és k) pontjában említett termékértékesítés a fordított adózás szabályai alá tartozik, mely alapján az ÁFA összegét a Vevő köteles bevallani és az adóhatóság felé megfizetni. Vevő nyilatkozik, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany, és nincs olyan jogállása, mely alapján tőle adófizetés ne lenne követelhető. Az ÁFA tv. 169. § n) pontja értelmében a számlának tartalmaznia kell, hogy „fordított adózás”. Eladó nyilatkozik, hogy az ÁFA tv. 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Ingatlanok értékesítésre az adókötelessé tételt választotta. Felek rögzítik, hogy Ingatlan5 lakórészeinek értékesítése – tekintettel arra, hogy az MNV Zrt. az ÁFA tv. 88. § (1) a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdése alapján csak a nem lakóingatlanok minősülő ingatlanok értékesítésére gyakorolja – mentes az általános forgalmi adó alól.</p>	<p>3. The sale of the Real Properties (excluding the sale of the residential property on Real Property5) as a sale of goods referred to in Section 86 sub-section (1) paragraph j) and k) of Act CXXVII of 2007 on Value Added Tax (hereinafter: VAT Act) is subject to the rules of reverse taxation pursuant to Section 88 sub-section (1) paragraph a) and Section 142 sub-section (1) paragraph e), under which the amount of VAT is to be declared by the Buyer and paid to the tax authority. The Buyer declares that it is a taxpayer registered domestically and has no legal status that would prevent it from being liable to pay tax. Under Section 169 paragraph n) of the VAT Act the invoice must state „reverse tax”. The Seller declares that, in accordance with Section 88 sub-section (1) paragraph (a) of the VAT Act, it has chosen to refer the sale of the Real Properties as a transaction subject to taxation. The parties stipulate that the sale of the residential part of the Real Property5 is exempt from VAT, given that MNV Zrt. exercises its right of option under Section 88. § (1) a) of the VAT Act only for the sale of real estate that is not residential property, pursuant to Section 88 (4) of the VAT Act.</p>
<p>4. Vevő vállalja, hogy a Szerződés mindkét Fél általi aláírásának napját követő 10 (tíz) munkanapon belül banki átutalással megfizeti a fizetendő vételár 25%-át, 12 734 387 060 Ft Ft-ot, azaz tizenkettőmilliárd-hétszázharmincnégymillió-háromszáznyolcvanhétezer-hatvan forintot az MNV Zrt. Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01457522-00000000 számú számlájára, melyből a Felek a nettó vételár 10%-ának megfelelő összeget, azaz 5 091 920 396- Ft-ot (azaz ötmilliárd-kilencvenegymillió-kilencszázhúszezer-háromszázkilencvenhat forintot) foglalónak tekintenek. A foglaló a vételárba beleszámít. A teljesítés megkezdésének esetén az azért felelős Fél az</p>	<p>4. The Buyer undertakes to pay 25% of the purchase price that is 12,734,387,060 HUF i.e. twelve billion seven hundred and thirty-four million three hundred and eighty-seven thousand sixty Hungarian forints within 10 (ten) business days following the date of signature of the Agreement by both Parties, by bank transfer to MNV Zrt. to its account number 10032000-01457522-00000000 held by the Hungarian State Treasury, of which the amount equal to 10%, i.e. 5,091,920,396 HUF (i.e. five billion ninety-one million nine hundred and twenty thousand three hundred ninety-six Hungarian forints), shall be considered as a deposit by the Parties. The deposit is included in the purchase price. In the event of non-performance, the Party responsible for the non-performance shall lose the deposit, and the Party receiving the</p>

<p>adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni, ha pedig a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglalt visszajár. A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Felek kijelentik, hogy a foglalt jogi természetére vonatkozó tájékoztatást megértették.</p>	<p>deposit shall pay double the amount thereof to the other Party. If the Agreement is terminated for reasons for which neither Party is or both Parties are responsible, the deposit shall be refunded. The loss or double refund of the deposit does not exempt the Parties from the consequences of a breach of agreement. The Parties declare that they understand the legal nature of the deposit as explained.</p>
<p>Amennyiben a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. és a STOCKTON Zrt. elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatai nem állnak rendelkezésre a jelen pont szerinti határidőben, úgy Vevő a nevezett jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatai vagy ezek hiányában az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő (amely nem lehet több, mint 30 naptári nap) eredménytelen lejártát igazoló dokumentumok Eladó általi bemutatásának napjától számított 10 (tíz) munkanapon belül köteles a jelen pont szerinti vételár részlet megfizetésére.</p>	<p>If the declarations regarding the waiver of the pre-emption rights of Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. and STOCKTON Zrt. are not available within the deadline set out in this section, the Buyer shall pay the purchase price instalment under this section within 10 (ten) business days from the date of presentation by the Seller of either the waiver declarations of the aforementioned title holders or, in the absence thereof, documents certifying the expiry of the deadline (which shall not be more than 30 calendar days) for exercising the pre-emption right without result.</p>
<p>Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a III.4. pont szerinti első vételár részlet megfizetésével 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, úgy az Eladó jogosult a Szerződéstől a Vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal azonnali hatállyal elállni, mely esetben az eredeti állapot kerül helyreállításra, azaz az Ingatlanok az Eladó kizárólagos tulajdonába kerülnek vissza, valamint Eladó köteles az esetlegesen teljesített vételár összegét - melyből a foglalt összegét jogosult levonni - az elállást rögzítő nyilatkozat kézhezvételétől számított 60 napon belül Vevő részére visszafizetni. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen bekezdés alapján gyakorolt elállás esetén az elállás időpontjáig Vevő az általa az Ingatlanokon esetlegesen eszközölt értéknövelő beruházások vagy egyéb elvégzett munka ellenértékének megtérítésére nem jogosult.</p>	<p>The Parties agree that if the Buyer is in default of payment of the first instalment of the purchase price specified in Section III.4. for more than 30 (thirty) days, the Seller shall be entitled to terminate the Agreement with immediate effect by a unilateral written notice to the Buyer, in which case the status quo shall be restored, i.e. the Real Properties shall return to the exclusive ownership of the Seller and the Seller shall repay to the Buyer the amount of the purchase price, if any, from which the Seller is entitled to deduct the amount of the deposit, within 60 days of receipt of the notice of termination. The Parties expressly stipulate that in the event of termination pursuant to this Section, until the date of termination, the Buyer shall not be entitled to compensation for any value-added investments or other work carried out by the Buyer on the Real Properties.</p>

<p>Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés szerinti bármely elállási jogukat a másik Félnak postai küldeményként megküldött vagy személyesen átadott, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt egyoldalú jognyilatkozattal gyakorolhatják. Az elállási jog gyakorlásának bejelentését postai küldemény esetén kézbesítettnek kell tekinteni a megfelelően címzett postai küldemény postára adását követő 5. (ötödik) munkanapon. Az elállási jog gyakorlása esetén Felek haladéktalanul kötelesek az eredeti állapot - ingatlan-nyilvántartásban történő - helyreállítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat megtenni és egyéb dokumentumot kiadni. A szükséges jognyilatkozatok birtokában Felek jogosultak az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt az eredeti állapot helyreállítása érdekében eljárni.</p>	<p>The Parties agree that any of their right of termination under this Agreement may be exercised by delivering or sending to the other Party a unilateral declaration in a private deed with probative force (in Hungarian: teljes bizonyító erejű magánokirat), either in person or by postal service. The notice of termination shall be deemed to have been delivered by post on the 5th (fifth) working day following the date of posting of the duly addressed postal item. In the event of exercising the right of termination, the Parties shall immediately make the necessary declarations and issue any other document necessary to restore the original status quo in the real estate register. Upon receipt of the necessary declarations, the Parties shall be entitled to proceed in front of the competent real estate authority to restore the original status quo.</p>
<p>Felek megállapodnak, hogy Eladó tulajdonjogát jelen pontban meghatározott első vételár részlet megfizetéséig fenntartja.</p>	<p>The Parties agree that the Seller shall retain its title until the payment of the first purchase price instalment as specified in this clause.</p>
<p>5. Vevő vállalja, hogy az alábbi konjunktív feltételek megtörténtéről szóló eladói írásbeli értesítés kézhezvételétől számított 10 (tíz) munkanapon belül banki átutalással megfizeti a fizetendő vételár 35%-át, összesen 17 828 141 883 Ft-ot, azaz tizenhétmilliárd-nyolcszázhuszonnyolcmillió-egyszáznegyvenegyezer-nyolcszáznyolcvanhárom forintot az MNV Zrt. Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01457522-00000000 számú számlájára</p>	<p>5. The Buyer undertakes to pay 35% of the purchase price that is 17,828,141,883 HUF i.e. seventeen billion eight hundred twenty-eight million one hundred forty-one thousand eight hundred eighty-three Hungarian forints by bank wire transfer to MNV Zrt. to its account number 10032000-01457522-00000000 00000000 held by the Hungarian State Treasury within 10 (ten) business days of receipt of the Seller's written notification of the fulfilment of the following conditions precedent:</p>
<p>a) az Ingatlanok vonatkozásában az azokon tervezett fejlesztés megvalósítása során alkalmazandó és a Szerződés aláírásakor hatályos valamennyi, a 4. számú mellékletben rögzített követelménnyel érintett építésügyi jogi előírás a 4. számú melléklettel összhangban módosításra került (a jelen pont alkalmazásában a továbbiakban: „Módosítandó Építési Szabályok”). E feltétel teljesülése</p>	<p>a) all the construction-related legal regulations applicable to the implementation of the planned development on the Real Properties are in effect at the time of signing the Agreement as amended by the requirements set forth in Annex 4 (for the purposes of this provision, hereinafter referred to as the „Amendable Building Regulations”). The Parties shall deem the date of fulfilment of this condition precedent to be the date of entry into force of the</p>

n

f

<p>napjának a Felek a Módosítandó Építési Szabályokra vonatkozó jogszabáymódosítás(ok) hatálybalépésének napját tekintik;</p>	<p>amendment(s) of the Amendable Building Regulations;</p>
<p>b) a Projektre és a Projekt szerinti fejlesztésekre alkalmazandó, a Módosítandó Építési Szabályokon túli bármely törvény, rendelet, egyéb jogalkotási eszköz vagy előírás (ideértve különösen bármely, a közművek fejlesztésére és igénybe vételére vonatkozó szabályozást, valamint a földi-, vízi- és légi közlekedéssel kapcsolatos szabályozásokat), amely Magyarországon kötelező erővel rendelkezik, de ide nem értve a nemzetközi szerződéseket és a kötelezően alkalmazandó Európai Unió jogszabályokat, (a jelen pont alkalmazásában a továbbiakban együtt: „További Építési Szabályok”) jelen Szerződés hatályba lépésekor hatályos előírásai és/vagy feltételei oly módon kerülnek módosításra (illetve a jelen Szerződés hatályba lépésekor hatályos és/vagy egyébként alkalmazandó szabályozás hiányában megalkotásra), hogy azok lehetővé tegyék a Gazdasági Megállapodás 3. cikkében hivatkozott Projekt szerinti ingatlanfejlesztés keretében megvalósítandó építési-, és kivitelezési tevékenység megvalósítását, ideértve különösen az Ingatlanokon tervezett fejlesztések körében beszerzendő végleges építési engedélyek kiadását. E feltétel teljesülése napjának Felek a További Építési Szabályok vonatkozó módosításainak hatályba lépése napját tekintik;</p>	<p>b) in addition to the Amendable Building Regulations the amendment or adoption of (in the absence of legislation in force and/or otherwise applicable at the time of the entry into force of this Agreement are created) any law, regulation, other legislative instrument or rule (including in particular any regulations relating to the development and use of utilities and regulations relating to land, water and air transport but excluding international treaties and obligatory applicable European Union legislation) applicable to the Project and the developments pertaining thereto, having binding force in Hungary, (for the purposes of this clause, hereinafter together referred to as: „Additional Building Regulations”) in such a way as to allow the full implementation of the developments of construction and execution activities to be carried out within the framework of the real estate development under the Project referred to in Article 3 of the Economic Agreement, including in particular the issuance of the final building permits to be obtained for the developments planned on the Real Properties. The Parties shall deem the date of fulfilment of this condition precedent to be the date of entry into force of the relevant amendments to the Additional Building Regulations;</p>
<p>c) a fejlesztést nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásnak minősítő Kormányrendelet kihirdetésre kerül. E feltétel teljesülése napjának Felek azt a napot tekintik, ami a fejlesztést kiemelt beruházássá minősítő</p>	<p>c) the Government Decree classifying the development as an investment of significant importance for the national economy has been published. The Parties shall deem the date of fulfilment of this condition precedent to be the date of entry into force of the Government Decree classifying the development as a priority investment.</p>

<p>Kormányrendelet hatályba lépésének napja;</p>	
<p>d) az Ingatlan5-re és Ingatlan6-re bejegyzett perfeljegyzések az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerültek és az Ingatlan5 és Ingatlan6 mentesek minden egyéb perfeljegyzéstől és perfeljegyzés bejegyzésére irányuló kérelemtől, amennyiben az Ingatlan5 és Ingatlan6 bármelyikére - a Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőzően keletkezett igényre alapítva - további perfeljegyzés kerülne bejegyzésre, az Eladó köteles gondoskodni ezen perfeljegyzések törléséről is;</p>	<p>d) the registered litigation notices registered on Real Property5 and Real Property6 have been removed from the real estate register and Real Property5 and Real Property6 are free from any other registered litigation notices any request for registration of registered litigation notices, if any additional litigation notice would be registered for any of Real Property5 or Real Property6 - based on a claim arising before the registration of the Buyer's ownership rights - , the Seller must also ensure that they have been removed;</p>
<p>e) a fejlesztéshez szükséges, Vevő által megvett Ingatlanok - telekalakítás eredményeképpen létrejövő - önálló helyrajzi szám(ko)n kerültek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre és azok kizárólagos bejegyzett tulajdonosa a Vevő. A Felek e feltétel teljesítésének azt a napot tekintik, amikor az Ingatlanokból telekalakítás révén önálló helyrajzi számon létrejövő ingatlanok mindegyikére a Vevő kizárólagos tulajdonjoga véglegesen bejegyzésre kerül, eltérő időpontban történő bejegyzések esetén az időben legutolsó végleges bejegyzés napja tekintendő a feltétel teljesülésének;</p>	<p>e) the Real Properties purchased by the Buyer for the development have been registered in the real estate register under separate lot number(s) as a result of land conversion and their sole registered owner is the Buyer. The Parties shall deem the date of fulfilment of this condition precedent to be when the exclusive ownership of the Buyer is registered in a final and binding manner for each of the real properties created through land conversion as a separate lot number. In case of entries on different dates, the date of the last final entry shall be deemed to be the date of fulfilment of this foregoing condition precedent;</p>
<p>Felek megállapodnak, hogy amennyiben az a) pont szerinti Módosítandó Építési Szabályokat módosító jogszabály(ok) és a c) pont szerinti Kormányrendelet a jelen Szerződés megkötése napjától számított 90 napos határidő elteltével sem kerülnek kihirdetésre és hatályba léptetésre, úgy Vevő jogosult a 90 napos határidő elteltét követően legkésőbb a Módosítandó Építési Szabályok és/vagy a Kormányrendelet hatályba lépéséig a Szerződéstől az Eladóhoz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal azonnali hatállyal elállni, mely esetben az eredeti állapot kerül helyreállításra, azaz az Ingatlanok az Eladó kizárólagos tulajdonába kerülnek vissza, valamint Eladó köteles a teljesített vételár rész összegét, Vevő részére visszatéríteni az elállást rögzítő nyilatkozat kézhezvételétől számított 60</p>	<p>The Parties agree that in the event that the legislation(s) amending the Amendable Building Regulations referred to in paragraph a) and the Government Decree referred to in paragraph c) are not published and do not enter into force within 90 days from the date of the conclusion of this Agreement, the Buyer shall be entitled to terminate the Agreement with immediate effect after the expiry of the 90-day period latest until the entry into force of the Amendable Building Regulations and/or the Government Decree by unilateral written notice to the Seller, in which case the original status quo will be restored, i.e. the Real Properties shall return to the exclusive ownership of the Seller, and the Seller shall be obliged to reimburse the part of the purchase price paid to the Buyer within 60 days from the date of receipt of the notice of</p>

F

vissza, valamint Eladó köteles a teljesített vételárrész összegét, Vevő részére visszatéríteni az elállást rögzítő nyilatkozat kézhezvételétől számított 60 napon belül. Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen pont szerinti elállás esetén Felek a foglaló jogkövetkezményeit nem alkalmazzák, illetve az elállás időpontjáig Vevő az általa az Ingatlanokon esetlegesen eszközölt értéknövelő beruházások vagy egyéb elvégzett munka ellenértékének megtérítésére nem jogosult.

be obliged to reimburse the part of the purchase price paid to the Buyer within 60 days from the date of receipt of the notice of termination. The Parties expressly stipulate that that in the event of a withdrawal under this clause, the Parties will not apply the consequences related to the deposit, and until the date of termination, the Buyer shall not be entitled to compensation for any value-added investments or other work carried out by the Buyer on the Real Properties.

A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Vevő köteles az általa igényelt b) pont szerinti További Építési Szabályokra vonatkozó szabályozás-módosítási, illetve szabályozás-alkotási igényeit írásban jelezni az Eladó felé és azokról a Felek kötelesek megállapodni az attól számított 90 (kilencven) naptári napos határidőn belül, de legkésőbb 2025. december 31. napjáig (jogvesztő határidő), hogy az a) pont szerinti Módosítandó Építési Szabályokat módosító jogszabály(ok) és a c) pont szerinti, Kormányrendelet kihirdetésre és hatályba léptetésre került (eltérő hatálybalépési időpont esetén az időben későbbi bekövetkezésétől számítva). Ha a További Építési Szabályok Felek által megállapodott módosítására és/vagy megalkotására (esettől függően) Felek megállapodásától számított 90 (kilencven) napon belül bármely okból nem vagy nem teljeskörűen kerül sor, azt a Felek az Eladó érdekkörbe eső kockázati eseménynek tekintik, és ez esetben Vevő jogosult a határidő eredménytelen elteltétől legkésőbb a További Építési Szabályok hatályba lépéséig a Szerződéstől az Eladóhoz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal azonnali hatállyal elállni, mely esetben az eredeti állapot kerül helyreállításra, azaz az Ingatlanok az Eladó kizárólagos tulajdonába kerülnek vissza, valamint Eladó köteles a teljesített vételárrész összegét Vevő részére visszatéríteni/az elállást rögzítő nyilatkozat kézhezvételétől számított 60 napon belül. Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen pont szerinti elállás

The Parties further agree that the Buyer shall notify the Seller in writing of its requirements for any amendments or adoption of legislation concerning the Additional Building Regulations pursuant to point b) above. The Parties shall agree on such requirements within 90 (ninety) calendar days (non-extendable deadline) as of the te entry in force / publication of the legislation(s) amending the Amendable Building Regulations pursuant to point a) and the Government Decree pursuant to point c) (from the later of the dates in case of a different date of entry into force) but no later than 31 December 2025. If the amendment and/or creation of the Additional Building Regulations requested by the Buyer (as the case may be) is not carried out or is incomplete within 90 days from the Parties' agreement for any reason, the Parties shall consider such event to be at the risk of Seller and therefore the Buyer shall be entitled to withdraw from the Agreement immediately by a unilateral written notice to the Seller from the unsuccessful expiration of the deadline latest until the entry into effect of the Additional Building Regulations, in which case the original status quo will be restored, i.e. the Real Properties shall return to the exclusive ownership of the Seller and the Seller shall be obliged to reimburse of the part of the purchase price paid to the Buyer within 60 days from the date of receipt of the notice of termination. The Parties expressly stipulate that, in the event of termination under this clause, the Parties shall apply the legal consequences of the deposit, and, until the date of termination, the Buyer shall not be entitled to compensation for any value-added

<p>esetén Felek a foglalo jogkovetkezmenyeit alkalmazzak, illetve az elallas idopontjag Vevő az általa az Ingatlanokon esetlegesen eszkozolt értéknövelő beruházások vagy egyéb elvégzett munka ellenértékének megtérítésére nem jogosult.</p>	<p>investments or other work carried out by the Buyer on the Real Properties.</p>
<p>A Felek megállapodnak továbbá, hogy amennyiben a Vevő az általa igényelt b) pont szerinti További Építési Szabályokra vonatkozó szabályozás-módosítási, illetve szabályozás-alkotási igényeivel kapcsolatosan nem tud Eladóval megállapodni a fentiekben meghatározott határidőben, azt a Felek az Eladó érdekkörbe eső kockázati eseménynek tekintik, és ez esetben Vevő jogosult a Szerződéstől az Eladóhoz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal azonnali hatállyal elállni, mely esetben az eredeti állapot kerül helyreállításra, azaz az Ingatlanok az Eladó kizárólagos tulajdonába kerülnek vissza, valamint Eladó köteles a teljesített vételárrész összegét Vevő részére visszatéríteni az elállást rögzítő nyilatkozat kézhezvételétől számított 60 napon belül. Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen pont szerinti elállás esetén Felek a foglalo jogkovetkezmenyeit nem alkalmazzak, illetve az elallas idopontjag Vevő az általa az Ingatlanokon esetlegesen eszkozolt értéknövelő beruházások vagy egyéb elvégzett munka ellenértékének megtérítésére nem jogosult.</p>	<p>The Parties further agree that if the Buyer is unable to reach an agreement with the Seller regarding the regulation amendments or the creation of regulations related to the Additional Construction Rules requested under point b) within the deadline specified above, the Parties will consider such event to be at the risk of Seller and in this case, the Buyer shall have the right to withdraw Agreement immediately by a unilateral written notice to the Seller, in which case the original status quo will be restored, i.e. the Real Properties shall return to the exclusive ownership of the Seller and the Seller shall be obliged to reimburse of the part of the purchase price paid to the Buyer within 60 days from the date of receipt of the notice of termination. The Parties expressly stipulate that that in the event of a withdrawal under this clause, the Parties will not apply the consequences related to the deposit, and until the date of termination, the Buyer shall not be entitled to compensation for any value-added investments or other work carried out by the Buyer on the Real Properties.</p>
<p>Amennyiben jelen pontban meghatározott vételárrészlet megfizetésére a Szerződés megkötésének idopontjag követő 1 (egy) éven túl kerül sor, úgy Vevő a vételárrészletet a KSH által évente hivatalosan közzétett, általános éves fogyasztói árindex mértékével növelten köteles megfizetni. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben a szerződéskötés idopontja és a vételárrészlet tényleges megfizetésének idopontja közötti teljes</p>	<p>If the payment of the purchase price instalment specified in this Section is made more than 1 (one) year after the date of conclusion of the Agreement, the Buyer shall pay the purchase price instalment increased by the rate of the general, annual official consumer price index annually published by the Hungarian Central Statistical Office (KSH). The Parties acknowledge that in this case, the amount of the purchase price instalment increased by the general, annual</p>

<p>időtartamra - naptári évenként, a tárgyévi időtartamra az azt megelőző évre közzétett mértékkel - kerül kiszámításra a vételár részlet a KSH által évente hivatalosan közzétett, általános éves fogyasztói árindex mértékével növelt összege.</p>	<p>official consumer price index annually published by the Central Statistical Office (KSH), will be calculated per calendar year, for the period of the current year at the rate published for the previous year applicable to the entire period between the date of the execution of the Agreement and the actual payment date of the purchase price instalment.</p>
<p>6. Vevő vállalja, hogy a Gazdasági Megállapodásban Magyarország Kormánya által vállalt, a Gazdasági Megállapodás 3. cikk c) pont szerinti kötelezettségek maradéktalan teljesítésének feltételével, a feltétel teljesüléséről szóló eladói írásbeli értesítés kézhezvételétől, de minden esetben - akkor is, ha az alábbi feltételek ezen végső határidőig bármely okból nem vagy nem teljes körűen teljesülnek - legkésőbb 2039. március 13. napjától számított 10 (tíz) munkanapon belül banki átutalással megfizeti az utolsó vételár részletet, összesen 20.375.019.295,- Ft-ot, azaz Húszmilliárd-háromszázhetvenötmillió-tizenkilencezer-kettőszázkilencvenöt forintot az MNV Zrt. Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01457522-00000000 számú számlájára.</p>	<p>6. The Buyer shall pay the final instalment of the purchase price, 20,375,019,295 HUF, i.e. Twenty billion five hundred and six million six hundred and forty-seven thousand nine hundred and seventy Hungarian forints, via bank transfer to the account number 10032000-01457522-00000000 of MNV Zrt. held by the Hungarian State Treasury provided that the obligations undertaken by the Government of Hungary in the Economic Agreement (Article 3 c) of the Economic Agreement) have been fulfilled. Such final payment shall be made within 10 (ten) working days as from the date of receipt of the Seller's written notice of the fulfilment of the condition, but no later than (even if the following conditions are not or not fully fulfilled by this final date for any reason) no later than 10 (ten) working days from 13 March 2039.</p>
<p>A Felek az utolsó vételár részlet megfizetése szempontjából a Gazdasági Megállapodás 3. cikk c) pontja szerinti a Projekt megvalósításához szükséges állami infrastrukturális fejlesztések megvalósítása, mint fizetési feltétel kapcsán az alábbiakban állapodnak meg:</p>	<p>In relation to the payment of the final installment of the purchase price, the Parties agree on the following provisions regarding the the implementation of the state infrastructure developments necessary for the realization of the Project as set out in Article 3(c) of the Economic Agreement:</p>
<p>a) A Magyar Állam és a Vevő a jelen Szerződés aláírását követő 6 hónapon belül köteles egymással a Gazdasági Megállapodás 3. cikk c) pontja szerinti állami infrastrukturális fejlesztések tartalmáról, részleteiről, ütemezéséről, állami kivitelezéséről és egyéb feltételeiről megállapodást kötni (továbbiakban „Infrastruktúra Megállapodás”).</p>	<p>a) The Hungarian State and the Buyer shall, within 6 months of the signing of this Agreement, enter into an agreement on the content, details, timing, state execution and other terms and conditions of the state infrastructure developments under Article 3(c) of the Economic Agreement (hereinafter referred to as the „Infrastructure Agreement”).</p>
<p>Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Magyar Állam és a Vevő</p>	<p>The Parties agree that if the Hungarian State and the Buyer do not conclude the</p>

jelen Szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül az Infrastruktúra Megállapodást bármely okból nem kötik meg, abban az esetben a Felek bármelyike jogosult határidő nélkül, de legkésőbb az Infrastruktúra Megállapodás esetleges későbbi aláírásának napjáig a jelen Szerződéstől a másik Félhez intézett egyoldali írásbeli nyilatkozattal azonnali hatállyal elállni, mely esetben az eredeti állapot kerül helyreállításra, azaz az Ingatlanok az Eladó kizárólagos tulajdonába kerülnek vissza, valamint Eladó köteles a teljesített vételár rész összegét Vevő részére visszatéríteni/az elállást rögzítő nyilatkozat kézhezvételétől számított 60 napon belül. Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen pont szerinti elállás esetén Felek a foglaló jogkövetkezményeit nem alkalmazzák, illetve az elállás időpontjáig Vevő az általa az Ingatlanokon esetlegesen eszközölt értéknövelő beruházások vagy egyéb elvégzett munka ellenértékének megtérítésére nem jogosult.

Infrastructure Agreement for any reason within 6 months from the conclusion of this Agreement, either Party shall be entitled to terminate this Agreement with immediate effect, without any closing deadline, but no later than the day of the eventual conclusion of the Infrastructure Agreement, by a unilateral written notice addressed to the other Party. In such a case, the original status quo shall be restored, i.e. that the Real Properties shall return to the exclusive ownership of the Seller, and the Seller shall be obliged to reimburse the amount of the completed purchase price instalment to the Buyer within 60 days from the receipt of the notice of termination. The Parties expressly stipulate that in the case of withdrawal under this section, the consequences of the deposit will not apply and until the date of termination, the Buyer shall not be entitled to compensation for any value-added investments or other work carried out by the Buyer on the Real Properties.

b) A jelen 6. pont szerinti utolsó vételár részlet megfizetésének feltétele - amennyiben a Szerződés másként nem rendelkezik - az Infrastruktúra Megállapodás szerinti valamennyi állami fejlesztés megvalósítása az Infrastruktúra Megállapodásban írt feltételek szerint.

b) The payment of the final purchase price instalment under this Section 6 - unless otherwise provided in the Agreement - is conditional upon the completion of all state developments as outlined in the Infrastructure Agreement in accordance with the conditions specified therein.

Amennyiben a jelen pontban meghatározott vételár részlet megfizetésére a Szerződés megkötésének időpontját követő 1 (egy) éven túl kerül sor, úgy Vevő a vételár részletet a KSH által évente hivatalosan közzétett, általános éves fogyasztói árindex mértékével növelten köteles megfizetni. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben a szerződéskötés időpontja és a vételár részlet tényleges megfizetésének időpontja közötti teljes időtartamra - naptári évenként, a tárgyévi időtartamra az azt megelőző évre közzétett

If the payment of the purchase price instalment specified in this Section is made more than 1 (one) year after the date of conclusion of the Agreement, the Buyer shall pay the purchase price instalment increased by the rate of the general, annual official consumer price index annually published by the Hungarian Central Statistical Office (KSH). The Parties acknowledge that in this case, the amount of the purchase price instalment increased by the general, annual official consumer price index annually published by the Central Statistical Office

<p>mértékkel - kerül kiszámításra a tárgyi vételár részlet KSH által évente hivatalosan közzétett, általános éves fogyasztói árindex mértékével növelt összege.</p>	<p>(KSH), will be calculated per calendar year, for the period of the current year at the rate published for the previous year applicable to the entire period between the date of the execution of the Agreement and the actual payment date of the purchase price instalment.</p>
<p>7. Amennyiben a Vevő vitatja a fenti 5. vagy 6. pontban írt feltétel(ek) teljesülését, abban az esetben jogosult az Eladó erre vonatkozó értesítésének kézhezvételétől számított 10 (tíz) napon belül írásban kifogást benyújtani az Eladó felé, amely kifogását a Vevő köteles indokolni. A kifogás esetén a Felek kötelesek a kifogás Eladó általi kézhezvételétől számított 60 (hatvan) napon belül békés úton, jóhiszeműen egyeztetni a kifogásról. Amennyiben a Felek békés úton megállapodni nem tudnak bármelyik Fél jogosult a vita eldöntése végett további 30 (harminc) napon belül bírósághoz fordulni. Amennyiben az itt írt határidőn belül egyik Fél sem nyújt be keresetet a vita elbírálása végett, azt úgy kell tekinteni, hogy a Vevő elfogadta az Eladó teljesítésre vonatkozó értesítését, és köteles a bírósági kereset benyújtására nyitva álló határidő elteltétől számított 10 (tíz) napon belül a kifogással érintett vételár részlet megfizetésére. Egyebekben a Vevő mindaddig nem köteles a kifogással érintett vételár részlet megfizetésére, amíg a Felek a kifogás tárgyában egyezséget nem kötnek vagy vitájukat az arra illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság jogerős ítéletével el nem dönti. Amennyiben a Vevő kifogása alaptalan köteles az eredeti esedékesség és az adott vételár részlet tényleges megfizetése közötti időre az alábbi III.10. pont szerinti késedelmi kamatot fizetni az Eladónak.</p>	<p>7. If the Buyer disputes the fulfilment of the condition(s) set forth in Section 5 or 6 above, the Buyer shall be entitled to submit a written objection to the Seller within 10 (ten) days from the receipt of the Seller's respective notice. The Buyer shall provide due reasons for the objection. In the event of such an objection, the Parties shall be obligated to negotiate amicably and in good faith regarding the objection within 60 (sixty) days from the receipt thereof by the Seller. If the Parties are unable to reach an agreement through amicable negotiations, either Party shall be entitled within an additional 30 (thirty) days to submit the dispute to court for resolution. If neither Party files a claim for the resolution of the dispute within the deadline specified herein, it shall be deemed that the Buyer has accepted the Seller's notification of performance and is obliged to pay the objected instalment of the purchase price within 10 (ten) days of the expiration of the deadline for filing a court claim. Otherwise, the Buyer is not obliged to pay the objected instalment of the purchase price until the Parties reach an agreement about the objection or their dispute is resolved by a final judgment of the competent and authorized court. If the Buyer's objection is unfounded, the Buyer shall be obligated to pay default interest as set forth in Section III.10 below for the period between the original due date and the actual payment of the relevant instalment to the Seller.</p>
<p>8. Vevő köteles a teljesítéskor az átutalás közlemény rovatában az SZT-159140 szerződésszámot feltüntetni. Az átutalás tényét haladéktalanul átutalási bizonylattal igazolni Eladó szamlazas@mrv.hu e-mail címére történő megküldéssel.</p>	<p>8. The Buyer is obligated to indicate the SZT-159140 contract number in the payment reference field at the time of the bank transfer. The transfer must be confirmed immediately by sending the transfer receipt to the Seller's e-mail address szamlazas@mrv.hu.</p>
<p>9. Az Eladó a III.4. pont szerinti vételár részlet megfizetéséről - a pénzügyi teljesítés</p>	<p>9. The Seller shall issue an advance invoice for the payment of the purchase price pursuant to clause III.4, where the date of</p>

100

<p>dátumával megegyező teljesítési időponttal – előleghszámlát bocsát ki. Eladó az értékesítésről a vég számlát az irányadó hatályos jogszabályok szerint állítja ki.</p>	<p>payment shall be indicated as the date of financial settlement. The Seller issues the final invoice for the sale in accordance with the applicable legislation in force.</p>
<p>10. Amennyiben a Vevő bármelyik vételárrészlet megfizetésével késedelembe esik, köteles a késedelem minden megkezdett napjára a késedelemmel érintett naptári fél év első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt mérték szerinti összegét késedelmi kamat jogcímen Eladó részére megfizetni. Felek kifejezetten megállapodnak továbbá abban, hogy a Vevő fizetési késedelme esetén, a késedelmi kamaton túl köteles az Eladónak a követelése behajtásával kapcsolatos költségei fedezésére negyven eurónak megfelelő – a Magyar Nemzeti Bank késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdőnapján érvényes hivatalos deviza-árfolyama alapján meghatározott – forintösszeget is megfizetni.</p>	<p>10. If the Buyer delays with the payment of any purchase price installment, late payment interest shall be due for each day of delay, calculated at the central bank base rate in force on the first day of the calendar semester affected by the delay, increased by eight percentage points. The Parties further expressly agree that in the event of late payment, the Buyer shall pay to the Seller, in addition to the late payment interest, an amount in HUF equivalent to forty euros, calculated at the official exchange rate of the Hungarian National Bank on the first date when late payment interest is due, to cover the costs of the Seller in connection with the recovery of the claim.</p>
<p>11. Vevő az első két vételárrészlet megfizetésének biztosítására vállalja, hogy legkésőbb a jelen Szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) naptári napon belül átadja az Eladónak a Vevő számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3.§ (2) bekezdés 1. pontja szerinti anyavállalata által (a továbbiakban: Garantőr) a Ptk. 6:431. § (1) bekezdése szerint kiállított, a jelen Szerződés III.4-5 pontja szerinti első két vételárrészlet összegének erejéig szóló garanciavállaló nyilatkozatát (a jelen Szerződés alkalmazásában „Garancia”). A legalább a második vételárrészlet maradéktalan megfizetésének napjáig hatályos, közjegyzői okiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt garanciavállaló nyilatkozatban Garantőr feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az első két vételárrészlet azok esedékességkor történő megfizetésére. Vevő tudomásul veszi, hogy jelen pontban meghatározott kötelezettségének elmulasztása esetén Eladó azonnali hatállyal jogosult a Szerződéstől elállni, mely esetben az eredeti állapot kerül helyreállításra.</p>	<p>11. Buyer undertakes to provide security for the payment of the first two purchase price instalments by delivering to the Seller a guarantee statement issued by the Buyer's parent company as defined in Section 3(2)(1) of Act C of 2000 on Accounting (hereinafter: Guarantor) in accordance with Section 6:431(1) of the Civil Code, no later than within 8 calendar days from the signing of this Agreement, covering the amount of the first two purchase price instalments specified in Sections III.4-5 of this Agreement (hereinafter: "Guarantee" for the purposes of this Agreement). The Guarantor shall undertake an unconditional and irrevocable obligation to pay the first two purchase price instalments when due in a notarial deed or in a deed countersigned by a lawyer of guarantee, which shall remain in force at least until the date of full payment of the second purchase price instalment. The Buyer acknowledges that if they fail to fulfill their obligation specified under this section, the Seller shall be entitled to withdraw from the Agreement with immediate effect, in which case the original status quo will be restored.</p>

+

IV./ AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA
VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEKIV./ PROVISIONS RELATING TO THE
REAL ESTATE REGISTER

1. Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 45. § (1) bekezdése alapján közösen kérik, illetve Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy jelen Szerződés ingatlanügyi hatóság általi iktatása napjától számított 12 hónapra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Ingatlan1, Ingatlan2, Ingatlan3, Ingatlan4 és Ingatlan7 1/1, valamint Ingatlan5 347.619/672.346-od, illetve az Ingatlan6 471.380/626.482--ed tulajdoni hányadára.

1. According to Section 45 sub-section (1) of the Government Decree No. 179/2023 (V. 15.) on the implementation of Act C of 2021 on real estate registry (hereinafter: Vhr.), the Parties jointly request, and the Seller unconditionally and irrevocably consents to the registration of the buyer's right to the retention of ownership title for a period of 12 months from the date of docketing of this Agreement by the real estate authority in the real estate registry for the ownership share of 1/1 regarding Real Property 1, Real Property 2, Real Property 3, Real Property 4, and Real Property 7, and for the ownership share of 347,619/672,346 regarding Real Property 5 and for the ownership share of 471.380/626.482 regarding Real Property 6.

2. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevő jog bejegyzése hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Felek által jelen pontban meghatározott időtartam elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismételtlen bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni (Vhr. 45. § (2)-(4) bekezdés).

2. The Parties acknowledge that, after six months from the of entry into force of the registration of the buyer's right related to the retention of ownership title, the effect of the registration shall be the same as that of the registration of a contractual restraint on alienation and encumbrance. The real estate authority shall, ex officio, delete the buyer's right related to the retention of ownership title from the real estate registry after the expiration of the period specified by the Parties in this Section. In the event of an agreement between the Parties, the deleted buyer's right related to the retention of ownership title may be re-registered. Upon the acquisition of ownership, the Buyer's ownership shall be registered in the rank of the original registration (Section 45 paragraphs (2)-(4) of the Vhr.).

3. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a Takács, Kiss és Társai Ügyvédi Irodánál (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.; nyilvántartó hatóság: Budapesti Ügyvédi Kamara; nyilvántartási szám: 1866; képviseli: dr. Takács Éva irodavezető ügyvéd, KASZ: 36069930) a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére alkalmas, ügyvédi rendes és száraz bélyegzővel ellátott, feltétlen és visszavonhatatlan jellegű, külön íven

3. The Seller shall simultaneously with the execution of this Agreement, deposit with the Takács, Kiss and Partners Law Firm (registered office: H-1054 Budapest, Szabadság tér 7., Bank Center Office Building, Citi Tower 6th floor; registering authority: Budapest Bar Association; registration number: 1866; represented by: Dr. Éva Takács, managing attorney, bar association number: 36069930) the unconditional and irrevocable statement (ownership registration permit) as a separate

<p>szövegezett azon hozzájáruló nyilatkozatát (tulajdonjog bejegyzési engedély), hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Felek rögzítik, hogy a közöttük létrejött letéti megállapodás alapján a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyeket a letéteményes ügyvéd a vonatkozó külön letéti szerződés rendelkezései szerint akkor jogosult és köteles a Vevő részére kiadni, ha Vevő a III. 4. pontban meghatározott teljes vételár részletet kiegyenlítette, a teljes összeg az Eladó bankszámláján jóváírásra került, és ennek tényét Felek a letéti szerződésben rögzítették szerint igazolták letéteményes felé.</p>	<p>document placed with the print of the attorney's regular and impressed stamp, suitable for the registration of the Buyer's ownership in the real estate register. The Parties state that based on the escrow agreement concluded between them, the depository attorney in accordance with the provisions of the relevant separate escrow agreement is entitled and obliged to release the ownership registration permits deposited simultaneously with the signing of this Agreement to the Buyer, once the Buyer has paid the full amount of the purchase price instalment as specified in Section III.4 of this Agreement, and the full amount has been credited to the Seller's bank account which fact has been duly certified by the Parties vis-à-vis the depository attorney in accordance with the provisions set out in the escrow agreement.</p>
<p>Felek a letétfelszabadítás fenti feltételeit és a letéti szerződés ezen feltételekkel kapcsolatos rendelkezéseit a jelen Szerződés lényeges szerződési feltételeinek tekintik.</p>	<p>The above terms and conditions for the release of the escrow and the provisions of the escrow agreement relating to thereto shall be deemed to be material terms and conditions of this Agreement.</p>
<p>4. Felek a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az Ingatlan1 1/1 arányú, az Ingatlan2 1/1 arányú, az Ingatlan3 1/1 arányú, az Ingatlan4 1/1 arányú, az Ingatlan5 347.619/672.346 arányú, az Ingatlan6 471.380/626.482 arányú és az Ingatlan7 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában Eladó javára határozatlan időre visszavásárlási jog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.</p>	<p>4. By signing the Agreement, the Parties unconditionally and irrevocably consent to the registration in the real estate register of a repurchase right for an indefinite period in favour of the Seller to be registered simultaneously with the registry of Buyer's ownership, with respect to the following: Real Property1 in the proportion of 1/1, Real Property2 in the proportion of 1/1, Real Property3 in the proportion of 1/1, Real Property4 in the proportion of 1/1, Real Property5 in the proportion of 347.619/672.346, Real Property6 in the proportion of 471.380/626.482, and Real Property7 in the proportion of 1/1</p>
<p>5. A Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy az Ingatlanok tekintetében tulajdonjoga a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével jön létre [Ptk. 5:168. § (1)].</p>	<p>5. The Buyer acknowledges that its ownership right in relation to the Real Properties is established with the registration of this right in the real estate register [Section 5:168 paragraph (1) of Civil Code].</p>
<p>V/SZAVATOSSÁG</p>	<p>V/WARRANTY</p>
<p>1. A Vevő kijelenti, hogy a Szerződés aláírása előtt az Ingatlanok tulajdoni lapjait megtekintette, az abban foglaltakat</p>	<p>1. The Buyer represents that, prior to the execution of the Agreement, it has reviewed the title deeds of the Real Properties, is fully</p>

<p>megismerte, továbbá az Ingatlanok helyszíni szemlét megtekintte, az Ingatlanok műszaki és egyéb körülményeit, természetbeni állapotát maradéktalanul megismerte, és ennek tudatában köti meg a Szerződést.</p>	<p>aware of content thereof, has conducted an on-site inspection of the Real Properties and has fully become familiar with the technical and other circumstances, as well as the physical condition of the Real Properties, and concludes the Agreement in consideration thereof.</p>
<p>2. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok - a Szerződés II. pontjában megjelölt terheket meghaladóan - per-, igény- és tehermentesek, kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanokra harmadik személynek a fent rögzítetteket meghaladóan nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná.</p>	<p>2. The Seller warrants that the Real Properties are free from any litigation, claims, or encumbrances other than the encumbrances specified in Section II. of this Agreement and further declares that no third party holds any rights to the Real Properties that would restrict or hinder the Buyer's acquisition of ownership, other than those specified above.</p>
<p>3. Az Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanokat a birtok-átruházáskor sem adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem fogják terhelni. Az Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlanokat hitelezői igény nem terheli.</p>	<p>3. The Seller further warrants that at the time of the transfer of possession, the Real Properties will not be encumbered by any tax liabilities or public debts enforceable as taxes. The Seller further warrants that the Real Properties are not subject to any creditor claims.</p>
<p>4. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok vonatkozásában - a Szerződésben kifejezetten rögzítettek túlmenően - kötelezettséget nem vállal.</p>	<p>4. The Seller represents that in addition to the specific representations and warranties expressly set out in the Agreement, the Seller does not provide any warranties regarding the Real Properties.</p>
<p>Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés aláírásakor ismert, feltételezett, valamint nem ismert, az Ingatlanokat terhelő környezeti károk és hulladékok kezelésére és kockázatainak viselésére az Eladó és a Vevő külön megállapodást kötnek, azzal, hogy Felek már a jelen Szerződésben megállapodnak abban, hogy Vevő a III.5. pont szerinti második vételár-részlet esedékessé válását követő 12. (tizenkettő) hónap utolsó napjáig jogosult a jelen Szerződéstől az Eladóhoz címzett egyoldali írásbeli nyilatkozattal azonnali hatállyal elállni, amennyiben ezen időpontig az Ingatlanok vonatkozásában elvégzett környezeti állapotfelmérésből megállapítást nyer, hogy az Ingatlanokat terhelő környezeti károk kármentesítésének és hulladékkezelésének összes költsége meghaladja a jelen Szerződés III.2. pontjában rögzített, az Ingatlanok</p>	<p>The Parties agree that the Seller and the Buyer shall enter into a separate agreement regarding the management of environmental damages and waste disposal arising in connection with the Real Properties either known, assumed, or unknown at the time of signing this Agreement. Notwithstanding the Parties wish to record among the provisions of the present Agreement that the Buyer is entitled to unilaterally terminate this Agreement with immediate effect by a written notice addressed to the Seller until the last day of the 12th month following the due date of the second instalment of the purchase price as specified in Section III.5, if, by that time, an environmental assessment carried out in relation to the Real Properties concludes that the total cost of remediation of environmental damages and waste management affecting the Real Properties exceeds 50% of the total net purchase price of the Real Properties, as set out in Section III.2 of this Agreement. In the event of a</p>

<p>összesített nettó vételárának 50%-át. A jelen bekezdés alapján gyakorolt elállás esetén az eredeti állapot kerül helyreállításra, azaz az Ingatlanok az Eladó kizárólagos tulajdonába kerülnek vissza, valamint Eladó köteles a már teljesített vételár összegét - melyből a foglaló összegét nem jogosult levonni - az elállást rögzítő nyilatkozat kézhezvételétől számított 60 napon belül Vevő részére visszafizetni. Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen pont szerinti elállás esetén Felek a foglaló jogkövetkezményeit nem alkalmazzák, illetve a jelen bekezdés alapján gyakorolt elállás esetén az elállás időpontjáig Vevő az általa az Ingatlanokon esetlegesen eszközölt értéknövelő beruházások vagy egyéb elvégzett munka ellenértékének megtérítésére nem jogosult, és az Ingatlanok eredeti állagának helyreállítására - szükség esetén - saját költségen köteles.</p>	<p>termination exercised under this Section, the original status quo shall be restored, i.e. the Real Properties shall return to the exclusive ownership of the Seller, and the Seller is obliged to repay the amount of the purchase price already paid - without deducting the deposit - to the Buyer within 60 days from the receipt of the termination notice. The Parties expressly stipulate that in the event of termination pursuant to this Section, the Parties shall not apply the legal consequences of the deposit, and in the event of termination pursuant to this Section until the date of termination the Buyer shall not be entitled to compensation for any value-added investments or other work carried out by the Buyer on the Real Properties and the original status quo shall be restored, if necessary, at its own expense.</p>
<p>Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó az elállásra vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül vitatja az elállás alapjául szolgáló szakvéleményben megállapított kármentesítési összeget, úgy Felek kötelesek a kifogás Vevő általi kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül békés úton, jóhiszeműen egyeztetni a kifogásról. Amennyiben ezen határidőn belül a Felek megállapodni nem tudnak, úgy bármelyik Fél jogosult a vita eldöntése végett további 30 (harminc) napon belül közjegyző előtti előzetes bizonyítási eljárásban történő igazságügyi szakértő kirendelése iránti kérelmet előterjeszteni. A kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében foglaltakat Felek magukra nézve kötelezőnek fogadják el. Az eljárás költségeit Felek kötelesek egyenlő arányban megelőlegezni. Eladót terheli az eljárás költsége, amennyiben a kifogása alapján alaptalannak bizonyul, azaz a vevői elállási jog megnyíltához szükséges kármentesítési összeget igazolja a szakértői vélemény. Vevőt terheli az eljárás költsége, amennyiben az Eladó kifogása alaposnak bizonyul, azaz a vevői elállási jog megnyíltához szükséges</p>	<p>The Parties agree that if the Seller disputes the amount of remediation determined in the expert opinion forming the basis of the withdrawal within 30 days from the receipt of the withdrawal declaration, the Parties shall be obliged to settle the dispute amicably and in good faith within 30 days of receipt of the objection by the Buyer. If the Parties are unable to reach an agreement within this period, either Party shall be entitled to submit a request for the appointment of a forensic expert in a preliminary evidence procedure before a notary public within an additional 30 days to resolve the dispute. The Parties agree to be bound by the opinion of the appointed forensic expert. The Parties shall advance the costs of the proceedings in equal shares. The seller bears the costs of the proceedings if his objection proves to be unfounded, i.e. if the expert's opinion confirms the amount of remediation necessary to open the buyer's right of withdrawal. The Buyer shall bear the costs of the proceedings if the Seller's objection proves to be well-founded, i.e. if the amount of remediation necessary to trigger the Buyer's right of withdrawal is not justified by the expert's opinion.</p>

<p>kármentesítési összeget nem igazolja a szakértői vélemény.</p>	
<p>5. A Felek a Gazdasági Megállapodás 3. cikk f) pontja szerinti jogalkotási intézkedések kapcsán a következő határidőkben és eljárásrendben állapodnak meg:</p>	<p>5. The Parties agree on the following deadlines and procedures for the legislative measures referred to in Article 3 paragraph (f) of the Economic Agreement:</p>
<p>a) A Vevő az Eladónak legkésőbb 2025. december 31-ig írásban köteles jelezni a Gazdasági Megállapodás 3. cikk f) pontja szerinti, a tervezett beruházás megvalósításához szükségesnek tartott esetleges további jogalkotási és jogszabály módosítási intézkedéseket. A Felek rögzítik, hogy a Vevő csak olyan jogalkotási és jogszabály módosítási intézkedést (ideértve különösen bármely törvény, rendelet, egyéb jogalkotási eszköz- különösen bármely, a közművek fejlesztésére és igénybe vételére vonatkozó szabályozást, valamint a földi-, vízi- és légi közlekedéssel kapcsolatos szabályozást - megalkotását, illetve módosítását, amely Magyarországon kötelező erővel rendelkezik, de ide nem értve a nemzetközi szerződéseket és a kötelezően alkalmazandó Európai Unió jogszabályokat) igényelhet, amennyiben az igényelt jogalkotási és jogszabály módosítási intézkedés a Gazdasági Megállapodásban hivatkozott Projekt szerinti ingatlanfejlesztés keretében megvalósítandó építési-, kivitelezési tevékenység elvégzéséhez (ideértve valamennyi engedélyezést is) szükséges.</p>	<p>a) The Buyer is obliged to notify the Seller in writing by no later than 31 December, 2025 regarding the possible further legislative and regulatory amendment measures deemed necessary by it for the implementation of the planned investment, as specified in Article 3 paragraph (f) of the Economic Agreement. The Parties agree that the Buyer may only request such legislative and regulatory amendment measures (including, in particular, the enactment or amendment of any law, regulation, other legislative instrument, or provision—specifically, any regulations related to the development and use of public utilities, as well as regulations concerning land, water, and air transportation—that are mandatory in Hungary, but excluding international treaties and mandatory applicable European Union regulations), if the the requested legislative and regulatory amendments are necessary for the completion of the construction and implementation of the Project (including all necessary approvals) to be carried out within the framework of the real estate development project referred to in the Economic Agreement.</p>
<p>b) A Felek az előző a) pont szerinti igények Vevő által történő átadását követően 90 (kilencven) napon belül egyeztetik, és közösen meghatározzák azt, hogy az igényelt jogalkotási és jogszabály módosítási intézkedések megtételére / meghozatalára / megalkotására milyen formai-, tartalmi feltételekkel és milyen határidővel kerüljön sor.</p>	<p>b) The Parties shall, within 90 (ninety) days following the submission of the requests by the Buyer referred to in paragraph a) above, discuss and jointly determine the formal and substantive conditions, as well as the deadlines, for the adoption / enactment / formulation of the requested legislative and regulatory amendments.</p>

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Magyar Állam és a Vevő a fenti bekezdésben rögzített határidőn belül az igényelt jogalkotási és jogszabály módosítási intézkedésekről megállapodni nem tudnak, abban az esetben a Vevő legfeljebb 2027. június 30. napjáig jogosult a jelen Szerződéstől az Eladóhoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal azonnali hatállyal elállni, mely esetben az eredeti állapot kerül helyreállításra, azaz az Ingatlanok az Eladó kizárólagos tulajdonába kerülnek vissza, valamint Eladó köteles a teljesített vételár rész összegét Vevő részére visszatéríteni az elállást rögzítő nyilatkozat kézhezvételétől számított 60 napon belül. Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen pont szerinti elállás esetén Felek a foglaló jogkövetkezményeit nem alkalmazzák, illetve az elállás időpontjáig Vevő az általa az Ingatlanokon esetlegesen eszközölt értéknövelő beruházások megtérítésére nem jogosult.

The Parties agree that if the Hungarian State and the Buyer are unable to reach an agreement within the deadline set forth in the Section regarding the required legislative and regulatory amendments the Buyer shall be entitled to terminate this Agreement by 30 June 2027 at the latest with immediate effect by a unilateral written notice to the Seller. In this case the original status quo will be restored, i.e. the Real Properties shall return to the exclusive ownership of the Seller and the Seller shall repay/reimburse to the Buyer the amount of the previously paid purchase price, from which the Seller is entitled to deduct the amount of the deposit, within 60 days of receipt of the notice of termination. The Parties expressly stipulate that in the event of termination pursuant to this Section, the Parties shall not apply the legal consequences of the deposit, and the Buyer shall not be entitled to compensation for any value-added investments or other work carried out by the Buyer on the Real Properties until the date of withdrawal.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Magyar Állam a jelen pontban foglalt jogalkotási és jogszabály módosítási intézkedések tárgyában megkötött megállapodásban vállalt határidőn belül nem tesz eleget a vállalt jogalkotási és jogszabálymódosítási kötelezettségének, abban az esetben a Vevő - mindaddig, amíg a megállapodott jogalkotási intézkedések meg nem történnek - a jogalkotásra vállalt határidő eredménytelen elteltét követő 12. hónap utolsó napjáig - de legfeljebb 2027. június 30. napjáig - jogosult a jelen Szerződéstől az Eladóhoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal azonnali hatállyal elállni, mely esetben az eredeti állapot kerül helyreállításra, azaz az Ingatlanok az Eladó kizárólagos tulajdonába kerülnek vissza, valamint Eladó köteles a teljesített vételár rész összegét Vevő részére visszatéríteni az elállást rögzítő nyilatkozat kézhezvételétől számított 60 napon belül. Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen pont szerinti elállás esetén Felek a foglaló jogkövetkezményeit alkalmazzák, illetve az elállás időpontjáig Vevő az általa az Ingatlanokon esetlegesen

The Parties agree that if the Hungarian State fails to fulfil its legislative and regulatory amendment obligations the deadline undertaken in the agreement concluded regarding the legislative and regulatory amendment measures set out in this section, the Buyer - as long as the agreed legislative measures have been taken - shall be entitled to terminate this Agreement by the last day of the 12th month following the expiry of the deadline for the legislation - but no later than June 30, 2027 - without any closing deadline with immediate effect by a unilateral written notice to the Seller, in which case the original status quo will be restored, i.e. the Real Properties shall return to the exclusive ownership of the Seller and the Seller shall reimburse to the Buyer the amount of the previously paid purchase price, from which the Seller is entitled to deduct the amount of the deposit, within 60 days of receipt of the notice of termination. The Parties expressly stipulate that In case of termination under this clause, the parties shall apply the consequences of the deposit, and until the date of termination, the Buyer shall not be entitled to compensation for any value-added

L
A

eszközölt értéknövelő beruházások megtérítésére jogosult.	investments or other work carried out by the Buyer on the Real Properties.
<p>6. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok fejlesztése során a vasút közelségére tekintettel a mindenkor hatályos irányadó jogszabályokat kötelese betartani.</p> <p>A Vevő tudomásul veszi a vasútvonal közelségét és kötelezettséget vállal arra, hogy ebből eredően semmiféle kárigénnyel, követeléssel a MÁV Zrt. felé nem lép fel, túri a vasútüzemből eredő környezeti hatásokat, és ezen feltételeket az Ingatlanok harmadik fél részére történő továbbértékesítése esetén az adásvételi szerződésben a vevő kötelezettségeként is rögzíti.</p>	<p>6. The Buyer acknowledges that in developing the Real Properties, in view of the proximity of the railway, the Buyer shall comply with the applicable legislation in force at the time.</p> <p>The Buyer acknowledges the proximity of the railway line and undertakes not to make any claims or demands against MÁV Zrt., to tolerate the environmental impacts resulting from the railway operation, and to stipulate these conditions as an obligation of the Buyer in the sale and purchase agreement in the event of resale of the Real Properties to a third party.</p>
VI./ BIRTOKÁTRUHÁZÁS	VI./ TRANSFER OF POSSESSION
<p>1. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok birtokának átruházására az alábbi három feltétel teljesülését követő 30 (harminc) naptári napon belül kerül sor:</p> <p>a) a tulajdonjog bejegyzési engedélyek letétből történő kiadásának az IV 3. pontban rögzített feltétele bekövetkezett, és</p> <p>b) a Vevő és a Vagyonkezelő aláírják a VI.5 pont szerinti kizárólagos használatot szabályzó megállapodást, és</p> <p>c) az Ingatlanokat és az azokon található felépítményeket jogcímes vagy jogcím nélküli személy nem birtokolja és használja.</p>	<p>1. The Parties agree that the transfer of possession of the Real Properties shall take place within 30 (thirty) calendar days following the fulfilment of the following three conditions:</p> <p>a) the condition set forth in Section IV.3 regarding the submission of the registration permits from escrow has been fulfilled, and</p> <p>b) the Buyer and the Asset Manager sign the agreement on exclusive use as specified in Section VI.5.</p> <p>c) the Real Properties and the structures located thereon are not occupied or used by any person with or without legal title.</p>
<p>A birtokbaadásra nyitva álló 30 (harminc) naptári napos határidő akkor kezdődik, amikor a fenti három feltétel közül a legkésőbb bekövetkező feltétel teljesült. Az Eladó külön birtokátruházási jegyzőkönyv felvételével bocsátja a Vevő rendelkezésére az Ingatlanokat. A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az Ingatlanok</p>	<p>The 30 (thirty) calendar day deadline for the transfer of possession begins on the date when the latest of the three conditions mentioned above is fulfilled. The Seller shall ensure access to the Real Properties to the Buyer by recording a separate handover protocol. As of the date of the handover, the Buyer shall be entitled to collect the proceeds of the Real Properties and shall be liable for</p>

45

45

<p>hasznait és viseli annak terheit és a kárveszélyt.</p>	<p>any risks and damages in connection therewith.</p>
<p>2. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok birtokának átruházása akkor szerződészerű, ha az Ingatlanokat és az azokon található felépítményeket jogcímes vagy jogcím nélküli személy a birtok átadás napján nem birtokolja és használja. Felek e körben külön is rögzítik, hogy az Ingatlanokon lévő felépítmények kiürítésének kötelezettsége az Eladót terheli. Az Eladó minden tőle észszerűen elvárható megtesz annak érdekében, hogy az Ingatlanok jelen pont szerinti kiürítésére a lehető legrövidebb határidőn belül sor kerüljön. A kiürítéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi eljárási költség, illeték, díj, csereingatlan biztosításának költsége, vagy ezekkel összefüggésben felmerülő bármely egyéb fizetési kötelezettség az Eladót terheli, és azzal kapcsolatban a Vevővel szemben megtérítésre nem jogosult.</p>	<p>2. The Parties agree that the transfer of possession of the Real Properties shall be deemed compliant if, on the date thereof, the Real Properties and the structures located thereon are not occupied or used by any person with or without legal title. The Parties expressly state that the obligation to vacate the structures located on the Real Properties rests with the Seller. The Seller shall use all reasonable endeavours to ensure that the Real Properties are vacated in accordance with this Section within the shortest possible timeframe. All procedural costs, fees, charges, costs of associated with a replacement real property or any other payment obligations arising in connection with the vacating shall be borne by the Seller and the Buyer shall not be entitled to any reimbursement in this regard.</p>
<p>3. Felek megállapodnak, hogy Vevő az V.1 a-b) pontban foglalt feltételek bekövetkezését követően jogosult a VI.1. c) pontban foglalt feltétel bekövetkezésétől függetlenül - akár egy, akár több alkalommal - egyoldalúan írásban kezdeményezni az Ingatlanok birtokának átadását a választása szerint részben vagy egészben, amely esetben a birtokátruházás időpontjában a Vevő választásával érintett Ingatlanok vagy ingatlanrészek jogcímes vagy jogcím nélküli használattal érintett területeinek/részeinek vonatkozásában a birtok átruházása a Ptk. 5:3.§ (4) bekezdése szerinti dolog kiadása iránti igény átruházásával kerül sor. Eladó a Vevő kérése szerint az Ingatlanok vagy ingatlanrészek birtokát a Vevő részére annak jelen pont szerinti kezdeményezésétől - az erre vonatkozó írásbeli nyilatkozat Eladó általi kézhezvételétől - számított 30 napon belül köteles átruházni.</p>	<p>3. The Parties agree that following the conditions set forth in Section V.1 paragraphs a-b) are fulfilled, the Buyer shall have the discretionary right to unilaterally initiate in writing - either once or more times - the handover of the Real Properties or any part thereof selected by the Buyer, in whole or in part, regardless of the fulfillment of the condition set forth in Section VI.1. paragraph c). In such a case, at the time of the handover the Buyer shall be transferred the Real Properties or any part thereof together with any claims to enforce foreclosure or evacuation of any persons using the Real Properties or any parts thereof with legal title or otherwise in possession thereof pursuant to Section 5:3 paragraph (4) of the Civil Code. The Seller shall, upon the Buyer's request, transfer the possession of the Real Properties or any part thereof to the Buyer within 30 days from the receipt of the Buyer's written request by the Seller as set forth in this Section.</p>
<p>4. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházással egyidejűleg a közüzemi</p>	<p>4. The Parties agree that at the time of the handover, they shall jointly and in writing</p>

mérőórák aktuális állását közösen és írásban rögzítik külön birtokátruházási jegyzőkönyvben. A Vevő köteles a birtokátruházási jegyzőkönyvben rögzített mérőóra állásoknak megfelelő fogyasztást a közüzemi szolgáltatók felé bejelenteni, majd az Eladó a közüzemi szolgáltatók részére az általuk kiállított számlák alapján a mérőóra állás szerinti fogyasztásokat 15 (tizenöt) munkanapon belül megfizetni, és a megfizetést igazoló bizonylatokat szükség esetén a Vevő részére bemutatni.

record the then current readings of the utility meters in a separate handover protocol. The Buyer is obliged to report the readings of the utility meters recorded in the protocol to the utility providers and the Seller shall then pay the outstanding consumption as indicated by the respective invoice, within 15 (fifteen) business days and shall present the payment confirmations to the Buyer if necessary.

5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés alapján az Eladó és a Vevő közös tulajdonába kerülő Ingatlanok használati megosztása (Felek általi kizárólagos használattal érintett területek kijelölése) vonatkozásában a Szerződés 1. sz. mellékletét képező, változási vázrajz készítésére jogosult földmérő által készített és a jelen Szerződés III.5. e) pontja szerinti feltétel teljesítése érdekében végrehajtásra kerülő telekalakítások alapjául szolgáló, Megosztási rajz tartalmát tekintik irányadónak. A jelen Szerződés mindkét Fél általi aláírását követő legkésőbb 60 (hatvan) napon belül a Vevő és a Vagyonkezelő az Ingatlanok kizárólagos használatát (használati megosztását) szabályozó és a III.5. e) pont szerinti feltétel teljesítéséhez szükséges telekalakítás szabályait rendező megállapodást kötnek, melynek része az Ingatlanok - 1. sz. mellékletként csatolt - Megosztási rajza is (vagy annak szükség szerint a használati megosztási megállapodás tartalma szerinti módosítása). Felek az Ingatlan 5 és Ingatlan 6 vonatkozásában rögzítik, hogy amennyiben a jelen Szerződés alapján a Vevő részére átruházott ingatlanterülethez képest a későbbi telekalakítás során elkészítésre kerülő telekalakítási vázrajzok alapján megállapítható, hogy a Vevő részére átruházott ingatlanrészek területe eltér bármilyen irányba, abban az esetben a Felek kötelesek az alapterület eltérés mértékével a Négyzetméterár alapul vételével a telekalakítási megállapodás részeként egymással elszámolni. Vevő

5. The Parties state that the joint use of the Real Properties intended to be jointly owned by the Seller and the Buyer under this Agreement (designation of areas subject to the exclusive use of the Parties) shall be governed by the Division Plan prepared by a surveyor responsible for preparing property mapping amendments. This Division Plan, which forms Annex 1 of this Agreement, shall be considered as the basis for the land conversion required for the fulfilment of the condition set forth in Section III.5 paragraph (e) of this Agreement. The Buyer and the Asset Manager shall, within 60 (sixty) days following the execution of this Agreement by both Parties, enter into an agreement regulating the exclusive use (allocation of the right of use) of the Real Properties and the rules for the land conversion required to fulfil the condition specified in Section III.5 paragraph e). This agreement shall include the Division Plan (if necessary, as amended in accordance with the content of the agreement on the allocation of the right of use) of the Real Properties, attached as Annex 1. The Parties state with respect to Real Property 5 and Real Property 6 that, if, based on the property mapping amendments to be prepared during the subsequent land conversion process, it is determined that the land area of the portions of the real properties transferred to the Buyer differs in any direction from the originally transferred land area, the Parties are obliged to settle the difference in land area by using the Price per Square Meter price as the basis for settlement, as part of the land conversion agreement. In relation to the Real Properties that will be transferred to the Buyer, the

<p>kifejezetten tudomással bír arról, hogy a tulajdonába kerülő Ingatlanok kapcsán a Vagyonkezelő a vasútüzemhez szükséges területeket, eszközöket bármely időpontban korlátozás nélkül megközelítheti és használhatja a nap 24 órájában, az év valamennyi napján.</p>	<p>Buyer expressly acknowledges that the Asset Manager shall have unrestricted access to and use of the areas and equipment necessary for railway operations, at any time, 24 hours a day, and every day of the year.</p>
<p>6. Felek kötelezik magukat, hogy együtt fognak működni tulajdoni hányadaik önálló helyrajzi számokon történő nyilvántartásba vétele érdekében, illetve haladéktalanul aláírnak minden dokumentumot, mely szükséges ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság Felek telekalakítási kérelmét az ingatlan-nyilvántartásban átvezesse. Felek megállapodnak, hogy a telekalakítással kapcsolatosan a geodéta megbízásának feladata saját költségén a Vevőt terheli.</p>	<p>6. The Parties commit to cooperate with each other to have their respective ownership shares registered under separate lot numbers, and they undertake to promptly sign all documents necessary for the real estate authority to register the Parties' application for land conversion in the land register. The Parties agree that the Buyer shall be responsible for commissioning a surveyor in connection with the land consolidation at its own expense.</p>
<p>VII./VISSZAVÁSÁRLÁSI JOG ALAPÍTÁSA</p>	<p>VII./REPURCHASE RIGHT</p>
<p>1. Felek megállapodnak, hogy a Ptk. 6:224. § (1) bekezdése alapján az Ingatlanokra (illetve a telekalakítás eredményeképpen helyükbe lépő ingatlanokra) Vevő visszavásárlási jogot enged Eladó javára határozatlan időtartamra az alábbi feltételek szerint.</p>	<p>1. The Parties agree that, pursuant to Section 6:224 paragraph (1) of the Civil Code, the Buyer shall grant a repurchase right to the Seller in respect of the Real Properties (or any real properties that replace them as a result of land conversion) for an indefinite period under the following terms and conditions.</p>
<p>a) Amennyiben az Építési és Közlekedési Minisztériummal (a továbbiakban: ÉKM) megkötendő nevesített fejlesztések megvalósításához a Vevő által megvásárolt Ingatlanokból területek szükségesek, úgy a fejlesztésekhez szükséges mértékben Eladó jogosult az érintett területek visszavásárlására a Szerződés III.2. pontjában rögzített vételáron (melyből Eladó a Vevő által az érintett területek vonatkozásában megfizetett összeget köteles megfizetni visszavásárlási joga gyakorlása esetén). Amennyiben a visszavásárlásra a Szerződés megkötésének időpontját követő 1 (egy) éven túl kerül sor, úgy a visszavásárlási ár a Szerződés III.2. pontjában rögzített vételár KSH által évente hivatalosan</p>	<p>a) If any part of the area of the Real Properties purchased by the Buyer is required for the implementation of the developments specified in the Infrastructure Agreement to be concluded with the Ministry of Construction and Transport (hereinafter: ÉKM), the Seller shall be entitled to repurchase the affected areas at the purchase price set out in Section III.2 of the Agreement to the extent necessary for the developments (from which the Seller is obliged to pay the amount paid by the Buyer for the affected areas in the event of exercising the repurchase right). If the repurchase takes place more than one (1) year after the date of the conclusion of this Agreement, the repurchase price shall be the purchase price specified in Section III.2 of the Agreement, increased by the rate of the annual official consumer price index annually published by</p>

közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növelt összege.	the Hungarian Central Statistical Office (KSH).
<p>Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó gyakorolni kívánja a jelen a) pont szerinti visszavásárlási igényét, arról köteles előzetesen legalább 30 nappal írásban értesíteni a Vevőt. Amennyiben Vevő vitatja az Eladó által jelen pont szerint az értesítésben előterjesztett visszavásárlási igény terjedelmét (akár teljes terjedelmében) az értesítés kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül, úgy Felek kötelesek a kifogás Eladó általi kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül békés úton, jóhiszeműen egyeztetni a kifogásról. Amennyiben ezen határidőn belül a Felek megállapodni nem tudnak, úgy bármelyik Fél jogosult a vita eldöntése végett további 30 (harminc) napon belül közjegyző előtti előzetes bizonyítási eljárásban történő igazságügyi szakértő kirendelése iránti kérelmet előterjeszteni annak megállapítása érdekében, hogy az Eladó által visszavásárolni kívánt terület(ek) nélkülözhetetlenül szükséges(ek)-e az Infrastruktúra Megállapodás szerinti állami fejlesztési feladatok megvalósításához, illetve, amennyiben bármely terület rész a fejlesztéshez szükséges, akkor az irányadó jogszabályok és szakmai szabályok alapján mekkora ingatlanrész Eladó általi visszavásárlása indokolt. A kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében foglaltakat Felek magukra nézve kötelezőnek fogadják el. Az eljárás költségeit Felek kötelesek egyenlő arányban megelölegezni. Vevőt terheli az eljárás költsége, amennyiben a kifogása alaptalannak bizonyul, azaz a visszavásárolni kívánt Ingatlanrész a fejlesztési megállapodásban nevesített fejlesztések megvalósításához szükséges volt. Eladót terheli az eljárás költsége, amennyiben a Vevő kifogása alaposnak bizonyul, azaz a visszavásárolni kívánt Ingatlanrész a fejlesztési megállapodásban nevesített fejlesztések megvalósításához nem volt szükséges. Amennyiben a visszavásárolni kívánt ingatlanrész a</p>	<p>The Parties agree that if the Seller intends to exercise the repurchase right under Section a), the Seller is obligated to notify the Buyer in writing at least 30 days in advance. If the Buyer disputes the extent of the repurchase claim (even in its entirety) submitted by the Seller in the written notice under this clause or its extent within 30 (thirty) days from the written notice, the Parties shall be obliged to negotiate the objection in good faith and amicably within 30 (thirty) days from the Seller's receipt of the objection. If the Parties are unable to reach an agreement within this deadline, either Party is entitled to submit a request for the appointment of an expert for a preliminary evidentiary procedure before a notary from the date of receipt of the notice of objection by the Buyer in order to resolve the dispute and to determine whether the area(s) the Seller intends to repurchase are indispensable for the implementation of the state development tasks pursuant to the Infrastructure Agreement, and, if any portion of the area is necessary for the development, to establish the size of the property portion to be repurchased by the Seller that is justified under the applicable laws and professional standards. The Parties agree to accept the findings in the expert's report as binding on themselves. The Parties are obliged to advance the costs of the procedure in equal shares. The Buyer shall bear the costs of the procedure if their objection proves to be unfounded, meaning that the part of the property subject to repurchase was necessary for the implementation of the developments specified in the development agreement. The Seller shall bear the costs of the procedure if the Buyer's objection proves to be justified, meaning that the part of the property subject to repurchase was not necessary for the implementation of the developments specified in the development agreement. If the part of the property in subject to repurchase was only partially necessary for the implementation of the developments specified in the development agreement, the Parties shall bear the costs in proportion to the necessary and unnecessary areas. If the</p>

<p>fejlesztési megállapodásban nevesített fejlesztések megvalósításához csak részben volt szükséges, úgy a költségeket Felek a szükséges-szükségtelen területek arányában kötelesek viselni. Amennyiben a Vevő kifogása alapos az Eladó a visszavásárlási jogát nem vagy csak a szakértő által megállapított területre gyakorolhatja érvényesen.</p>	<p>Buyer's objection is well-founded, the Seller may not exercise his right of repurchase or may only exercise it validly for the part of the area determined by the expert.</p>
<p>b) Megnyílik Eladó visszavásárlási joga, amennyiben bármelyik vételárrészlet megfizetésével Vevő 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, mely esetben a visszavásárlási ár megegyezik a Szerződés III.2. pontjában rögzített vételárral (melyből Eladó a Vevő által megfizetett összeget köteles megfizetni visszavásárlási joga gyakorlása esetén). Amennyiben a visszavásárlásra a Szerződés megkötésének időpontját követő 1 (egy) éven túl kerül sor, úgy a visszavásárlási ár a Szerződés III.2. pontjában rögzített vételár KSH által évente hivatalosan közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növelt összege. A jelen b) pont alkalmazásában Eladó a visszavásárlási jogát csak az Ingatlanok összességére gyakorolhatja.</p>	<p>b) The Seller becomes entitled to exercise its right of repurchase if the Buyer is in default of payment of any instalment of the purchase price for more than 30 (thirty) days, in which case the repurchase price shall be equal to the purchase price (from which the Seller is obliged to repay the amount paid by the Buyer in the event of exercising the right of repurchase) specified in Section III.2 of the Agreement. If the repurchase takes place more than one (1) year after the date of the conclusion of this Agreement, the repurchase price shall be the purchase price specified in Section III.2 of the Agreement, increased by the rate of the annual official consumer price index annually published by the Hungarian Central Statistical Office (KSH). For the purposes of this Section b), the Seller may exercise the repurchase right only in respect of all of the Real Properties, unless otherwise provided in this Agreement.</p>
<p>Eladó a Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával jogosult visszavásárlási jogát gyakorolni.</p>	<p>The Seller shall be entitled to exercise the repurchase right by a unilateral written declaration made to the Buyer.</p>
<p>2. A Vevő köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a visszavásárlási jog gyakorlását megghiúsítaná vagy korlátozná, különös tekintettel az Ingatlanok tulajdonjogának bármely jogcímen történő átruházására, kivéve az Ingatlanok bármelyikének, illetve azok bármely, telekalakítással kialakított részének a Vevő kizárólagos tulajdonában álló leányvállalatába történő apportálását nem tekintik olyannak, mint ami a visszavásárlási jog gyakorlását megghiúsítaná vagy korlátozná azzal, hogy az Eladó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül ezen leányvállalat az apportált ingatlan bármilyen jogcímen történő átruházására, további apportálására, illetve</p>	<p>2. The Buyer shall refrain from any conduct that would prevent or limit the exercise by the Seller of the repurchase right, in particular with regard to any transfer of ownership of the Real Properties, except the transfer of any of the Real Properties or any part thereof as a result of the land conversion to a subsidiary exclusively owned by the Buyer as contribution in-kind, provided that, without the prior written consent of the Seller, such subsidiary shall not be entitled under any legal title, to transfer or further contribute the real estate contributed to the subsidiary, nor shall the Buyer be entitled, under any legal title, to transfer its membership interest in the subsidiary to which the real estate contribution was made.</p>

<p>Vevő az apportálással érintett leányvállalatában fennálló tagsági részesedése átruházására semmilyen jogcímen nem jogosult. Vevő kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az Ingatlanokból bármely ingatlant vagy ingatlanrészt leányvállalatába apportál, úgy előzetesen beszerzi és átadja az apport által tulajdonossá váló leányvállalat ügyvédi ellenjegyzéssel hitelesített cégszerű nyilatkozatát, melyben jelen Szerződésben rögzített feltételek mellett magára nézve kötelezőnek tekinti a visszavásárlási jog fennálltát és feltételrendszerét.</p>	<p>The Buyer undertakes that if any of the Real Properties or parts thereof are contributed to its subsidiary, it will first obtain and deliver an officially signed declaration, countersigned by an attorney, from the subsidiary acquiring ownership through the contribution. In this declaration, the subsidiary shall acknowledge and accept as binding upon itself the existence and terms of the repurchase right stipulated in this Agreement.</p>
<p>3. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok Eladó és Vevő közös tulajdonának telekalakítási eljárás (vagy bármely egyéb módon, mely felek tulajdoni hányadainak önálló hrsz-on történő nyilvántartásba vételét eredményezi) során történő megszüntetése esetén a Vevő tulajdonába kerülő, önálló hrsz-o(ko)n nyilvántartásba vett ingatlan(ok)ra, valamint Eladó kizárólagos tulajdonába kerülő Ingatlanok megosztása esetén az önálló hrsz-okon nyilvántartásba vett ingatlanokra Eladó javára jelen VII. pont szerint alapított visszavásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetik (melyet esetleges apportálás esetén sem kérnek törölni az ingatlan-nyilvántartásból).</p>	<p>3. The Parties agree that, in the event of the termination of the joint ownership of the Seller and the Buyer of the Real Properties in the course of land consolidation procedure (or any other procedure resulting in the registration of their respective ownership shares under separate lot numbers), the repurchase right established in accordance with this Section VII in favour of the Seller shall be registered in the land registry for the real property(ies) registered under separate lot numbers and becoming real property(ies) owned by the Buyer, as well as over the properties registered under separate parcel numbers resulting from the division of the real properties into the Seller's exclusive ownership. Such repurchase right shall remain registered in the land registry even in the event of any contribution of the real properties and shall not be requested for removal by the Parties.</p>
<p>4. Felek rögzítik, hogy a visszavásárlási jog az Ingatlanokon automatikusan, a Felek minden további jognyilatkozata vagy további jogcselekmény nélkül megszűnik azon a napon, amikor</p>	<p>4. The Parties agree that the repurchase right on the Real Properties shall - without any further declaration or legal action by the Parties - automatically terminate on the date when</p>
<p>a) a teljes vételár megfizetésre került; vagy</p>	<p>a) the full amount of the purchase price has been paid; or</p>
<p>b) a Vevő (vagy annak a fenti VII.2. pontban hivatkozott bármely leányvállalata) a második vételárrészlet megfizetését követően az utolsó vételárrészlet (a vételárból meg nem fizetett indexált teljes vételárrészlet)</p>	<p>b) the Buyer (or any of its subsidiaries referred to in Section VII.2 above) shall provide an unconditional bank guarantee after the payment of the second instalment of the purchase price, as security for the full payment of the final instalment of the</p>

<p>teljes megfizetésének biztosítására az Eladó első fizetési felszólításra 2039. április 15. napjáig érvényesíthető, feltétel nélküli bankgaranciát bocsát az Eladó rendelkezésére, azzal, hogy</p>	<p>purchase price valid until April 15, 2039, which may be enforced upon the first payment demand by the Seller, with the addition that</p>
<p>Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő kizárólag az Ingatlanok valamelyike, vagy az Ingatlanokból a későbbiekben kialakított valamely új, önálló helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban a jelen bekezdés alkalmazásában: „Ingatlanegységek”) vonatkozásában, az adott Ingatlanegységnek az alapterülete és a Négyzetméterár (a KSH által évente hivatalosan közzétett éves fogyasztói árindex mértékével indexálva) figyelembevételével megállapított értéke 40%-a (de minimum az Ingatlanegységre eső vételárából még nem fizetett indexált vételárhátralék) erejéig szóló 2039. április 15. napjáig érvényesíthető bankgaranciát ad át az Eladó részére, úgy ebben az esetben az Eladó visszavásárlási joga kizárólag ezen, a Vevő által megjelölt Ingatlanegység vonatkozásában szűnik meg automatikusan.</p>	<p>The Parties agree that if the Buyer provides the Seller with a bank guarantee valid until April 15, 2039, with respect only for one of the Real Properties or a new real property subsequently developed from the Real Properties registered under separate lot number (hereinafter referred to as “Real Property Units”), in an amount equivalent to 40% of the value of the given Real Property Unit (but at a minimum, the unpaid indexed portion of the purchase price remaining for the Real Property Unit), calculated based on the floor area and the Price per Square Meter (indexed by the annual consumer price index officially published annually by the Hungarian Central Statistical Office), the Seller's repurchase right shall automatically terminate in relation to this Real Property Unit indicated by the Buyer exclusively.</p>
<p>Felek rögzítik, hogy amennyiben valamely Ingatlanegység(ek)re a visszavásárlási jog a fentiek szerint már megszüntetésre került, úgy a továbbiakban az Ingatlanok fennmaradó része tekintetében a visszavásárlási jog megszüntetéséhez elegendő a III.6 pont szerinti utolsó vételárrészletnek a már terhementesített Ingatlanegység(ek)re tekintettel kiállított bankgarancia összegével csökkentett része erejéig szóló bankgarancia kiállítása és átadása az Eladó részére.</p>	<p>The Parties agree that, if the repurchase right with respect to any Real Property Unit(s) has already been terminated as set forth above, the issuance and delivery to the Seller of a bank guarantee for the amount of the final purchase price instalment as per Section III.6 reduced by the amount of the bank guarantee issued in respect of the unencumbered Real Estate Unit(s) shall suffice to terminate the repurchase right for the remaining part of the Real Properties.</p>
<p>Az Eladó köteles a visszavásárlási jog fentiek szerinti megszűnésétől számított 8 (nyolc) naptári napon belül az Ingatlanokra, illetve a fenti b) pont második bekezdésében foglalt esetben az Ingatlanegységre bejegyzett visszavásárlási jogának törlésére alkalmas, feltétlen és visszavonhatatlan jellegű, külön íven szövegezett hozzájáruló nyilatkozatát (törlési engedély) a Vevő rendelkezésére</p>	<p>The Seller shall, within 8 (eight) calendar days from the termination of the repurchase right as specified above, provide the Buyer with a declaration containing an unconditional and irrevocable consent (cancellation permit) in a separate document, which is suitable for the cancellation of the repurchase right registered on the Real Properties, or, in the case referred to in the second paragraph of paragraph b) above, on</p>

<p>bocsátani annak érdekében, hogy az Eladó visszavásárlási joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.</p>	<p>the Real Property Unit in order for the Seller's repurchase right to be removed from the real estate registry.</p>
<p>Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Ingatlanokra (vagy valamely Ingatlanegységre) a visszavásárlási jog a fentiek szerint megszüntetésre kerül, de a VII.1. a) pontban hivatkozott fejlesztések megvalósításához a Vevő által megvásárolt Ingatlanokból (Ingatlanegységből) területek szükségesek, úgy a fejlesztésekhez szükséges mértékben Vevő a Szerződés III.2. pontjában rögzített vételáron eladja az érintett területeket Eladó részére. E kötelezettség Vevőt a VII.1. a) pontban hivatkozott fejlesztési megállapodásban meghatározott fejlesztések megvalósításának napjáig terheli.</p>	<p>The Buyer undertakes that if the right of repurchase over the Real Properties (or any Real Property Unit) is terminated as specified above, but areas from the Real Properties (or Real Property Unit) purchased by the Buyer are required for the developments referred to in Section VII.1. a), the Buyer shall sell the necessary areas for the developments to the Seller at the purchase price set forth in Section III.2. of the Agreement. This obligation shall remain binding on the Buyer until the date of completion of the developments specified in the development agreement referred to in Section VII.1. a).</p>
<p>VIII./ A FELEK NYILATKOZATAI</p>	<p>VIII./ STATEMENTS BY THE PARTIES</p>
<p>1. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat előzetesen megtekintette, azok természetbeni és műszaki állapotát megismerte, az Ingatlanok jogi helyzetéről, állapotáról, szerkezetéről, az Ingatlanokra vonatkozó helyi vagy országos előírásokról - így különösen az Ingatlanok övezeti besorolásáról, az Ingatlanokra irányadó, hatályos területrendezési és területfejlesztési előírásokról és a szerződéskötés időpontjában hatályos építési szabályokról - az Eladótól független forrásból, kellő körültekintéssel tájékozódott és nem hagyatkozott kizárólag az Eladó állításaira. A Vevő az Ingatlanok Vevő által ellenőrzött műszaki állapota, és Vevő által Eladótól független forrásból ellenőrzött műszaki jellemzői - ideértve azok övezeti besorolását - ismeretében döntött a jelen Szerződés megkötése mellett. Így az Ingatlanok műszaki állapotával, valamint azzal kapcsolatban, hogy a hivatalos, illetve a tényleges műszaki adatok az Eladó által közölttől esetlegesen eltérnek, a Vevő sem a Szerződés aláírásakor, sem a jövőben sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt-vel</p>	<p>1. The Buyer declares that it has previously inspected the Real Properties, has become familiar with their physical and technical condition, has obtained information about the legal status, condition and structure of the Real Properties and applicable local or national regulations concerning the Real Properties - including in particular the zoning classification of the Real Properties, the applicable territorial planning and development regulations, and the construction regulations in force at the time of the conclusion of the Agreement - from sources independent of the Seller, and has not relied solely on the Seller's representations. The Buyer, having inspected the technical condition of the Real Properties and the technical characteristics thereof - including their zoning classification - from sources independent of the Seller, has decided to enter into this Agreement. Therefore, regarding the technical condition of the Real Properties, and in relation to the possibility that the official or actual technical data may differ from those communicated by the Seller, the Buyer shall not, either at the time of signing this Agreement or in the future, bring any claim or demand against the</p>

20

<p>(annak jogutódjával) szemben semmilyen igényt, követelést nem támaszthat, ilyen esetleges követeléséről előre és visszavonhatatlanul lemond. Vevő kijelenti, hogy kifejezett tudomással bír arról, hogy a jelenleg hatályos építési szabályok alapján az általa tervezett ingatlanfejlesztés nem valósítható meg, és ennek ismeretében írja alá a Szerződést.</p>	<p>Hungarian State or MNV Zrt. (or its legal successor). The Buyer irrevocably waives any such possible claims in advance. The Buyer acknowledges that it is expressly aware that the real estate development intended to be undertaken by the Buyer cannot be implemented under the current construction regulations but the Buyer signs this Agreement being fully aware of said circumstance.</p>
<p>Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amíg az Ingatlanok önálló hrsz-on nem kerülnek nyilvántartásba vételre, úgy a Vevő által az illetékes hatósághoz benyújtásra kerülő engedélyezési dokumentációt feltétel nélkül, a Vevő első írásbeli felhívására aláírja, és megtesz minden olyan nyilatkozatot, amelyet a Vevő a beruházás megvalósítása érdekében az illetékes hatóságok előtti eljárásokkal kapcsolatban észszerűen kér, amennyiben a kérés nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, a jelen Szerződéssel, illetve a jelen Szerződés vagy a Gazdasági Megállapodás alapján megkötésre kerülő bármely megállapodással.</p>	<p>The Seller undertakes to sign the permitting documentation submitted by the Buyer to the competent authority without any conditions, upon the Buyer's first written request, until the Real Properties are registered under separate lot numbers and make all statements reasonably requested by the Buyer in relation to the procedures before the competent authorities for the implementation of the investment until such date, provided that such request is not in conflict with the applicable laws, this Agreement, or any agreement to be concluded under this Agreement or the Economic Agreement.</p>
<p>2. Az Eladó nem vállal felelősséget az illetékes Önkormányzatnak az Ingatlanokkal kapcsolatos területrendezési és területfejlesztési előírásaira vonatkozóan, valamint a helyi építési szabályok megváltozásából eredő esetleges károkért, különösen a településrendezési terv változásából, ill. településfejlesztési elgondolásokból adódóként.</p>	<p>2. The Seller shall not be liable for any damages regulations concerning territorial planning and development issued by the relevant Local Government in relation to the Real Properties, nor for any potential damages arising from changes in local building regulations, including those resulting from amendments to the urban planning scheme or municipal development plans.</p>
<p>3. Az Eladó kifejezetten elfogadja és vállalja, hogy a Gazdasági Megállapodás hatálya alatt a Vevő által a Projekt részeként tervezett fejlesztések megvalósítását lehetővé tevő Módosítandó Építési Szabályokat (amint azok a jelen Szerződés III.5 pontja alapján módosításra kerültek), További Építési Szabályokat (amint azok a jelen Szerződés III.5 pontja alapján módosításra kerültek, azoknak a III.5 pont szerinti meghozatalát és/vagy módosítását követően), továbbá az V.5. pont szerinti, a Gazdasági Megállapodás 3. cikk f) pontja teljesítését szolgáló jogalkotási és</p>	<p>3. The Seller expressly agrees and undertakes that, during the term of the Economic Agreement, it will not change the Amendable Building Regulations (as amended pursuant to Section III.5 of this Agreement), the Additional Building Regulations (as amended pursuant to Section III.5 of this Agreement, following their adoption and/or amendment in accordance with Section III.5), or according to Section V.5. the measures for the legislative and regulatory amendments required for the implementation of Article 3 paragraph (f) of the Economic Agreement, following their establishment/adoption/taking effect, in a</p>

<p>jogszabály módosítási intézkedéseket azok megalkotását / meghozatalát / megtételét követően a Vevő számára hátrányosan nem változtatja meg, ide nem értve a nemzetközi szerződések és a kötelezően alkalmazandó Európai Unió jogszabályok alapján bekövetkező esetleges változásokat. Amennyiben erre mégis sor kerülne, az ilyen változtatásokat a Felek a Magyar Állam érdekkörébe tartozó kockázati eseménynek tekintik, amely esetben</p>	<p>manner that would disadvantage the Buyer, Excluding any potential changes arising from international agreements and mandatory European Union regulations. In the event that such changes occur, the Parties shall consider these changes as a risk event of the Hungarian State, in which case</p>
<p>a) az Eladó köteles megtérítést nyújtani a Vevőnek a Vevőnél vagy annak bármely leányvállalatánál a fentiek szerinti állami kockázati esemény következtében ténylegesen felmerült igazolt károk és veszteség összege erejéig; és/vagy</p>	<p>a) the Seller shall be obligated to indemnify the Buyer for actual proven damages and losses incurred at the Buyer or any of its subsidiaries as a result of the state risk event referred to above; and/or</p>
<p>b) a Vevő a beruházással kapcsolatos első végleges építési engedély véglegessé válásának napjáig a választása szerint jogosult a Szerződéstől az Eladóhoz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal azonnali hatállyal elállni, mely esetben az eredeti állapot kerül helyreállításra, azaz az Ingatlanok az Eladó kizárólagos tulajdonába kerülnek vissza, valamint Eladó köteles a kapott foglalót és ezen felül a korábban már teljesített vételár rész(ek) összegét a Vevő részére visszatéríteni/megtéríteni az elállást rögzítő nyilatkozat kézhezvételétől számított 60 napon belül. Felek kifejezetten rögzítik, hogy az elállás időpontjáig Vevő jogosult az általa az Ingatlanokon eszközölt valamennyi értéknövelő beruházás ellenértékének megtérítésére.</p>	<p>b) the Buyer shall be entitled, at its discretion, to terminate the Agreement by a unilateral written notice addressed to the Seller with immediate effect, no later than the day the first construction permit related to the investment becomes final, in which case the original status quo will be restored, i.e. the Real Properties shall return to the exclusive ownership of the Seller. Furthermore, the Seller shall be obligated to repay to the Buyer the amount of the deposit and in addition the amount of the previously paid purchase price instalment(s) within 60 days from the receipt of the termination notice. The Parties expressly stipulate that until the date of termination, the Buyer shall not be entitled to compensation for any value-added investments carried out by the Buyer on the Real Properties.</p>
<p>4. A Vevő kifejezetten elfogadja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett Ingatlanok léte, illetve azok mérete a tényleges valós, jelenlegi állapottól eltérhet, így a tényleges, megtekintett állapotnak megfelelően, illetve azt tudomásul véve kerül aláírásra az adásvételi szerződés és az esetleges eltérések miatt a Vevő az Eladóval</p>	<p>4. The Buyer expressly accepts that the existence and size of the Real Properties indicated in the real estate register may differ from the actual, current condition, therefore, the sale and purchase agreement shall be signed based on the actual condition as inspected and acknowledged by the Buyer, and the Buyer shall not make any future claims or demands against the Seller due to any discrepancies.</p>

<p>szemben semmilyen követelést vagy igényt nem támaszt a jövőben sem.</p>	
<p>5. A Vagyonkezelő megbízásából a 2019. évben a 29834/10 hrsz.-ú és 29834/13 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában környezeti állapotfelmérés készült. A Vevő kijelenti, hogy a környezeti állapotfelmérésben foglaltakat teljeskörűen megismerte. A Vevő tudomásul veszi, hogy a Szerződés tárgyát képező további Ingatlanokra környezetvédelmi és tűzszerészeti állapotfelmérés nem készült.</p>	<p>5. On behalf of the Asset Manager, an environmental assessment was conducted in 2019 for the Real Properties under lot numbers 29834/10 and 29834/13. The Buyer declares that it has fully reviewed the content of said environmental assessment. The Buyer acknowledges that no environmental and pyrotechnical risk assessments have been carried out for the other Real Properties subject to the Agreement.</p>
<p>6. Felek kijelentik, hogy a magyar jogszabályok szerint a Szerződés aláírásakor ingatlan elidegenítési, illetőleg ingatlanszerzési korlátozás alatt nem állnak. A Vevő a magyar jog szerint Magyarországon bejegyzett és a jogszabályoknak megfelelően működő gazdasági társaság, az MNV Zrt. kijelenti, hogy a magyar jog szerint Magyarországon bejegyzett és a jogszabályoknak megfelelően működő, a Magyar Állam polgári jogi jogviszonybeli képviselője a Vtv. alapján jogosult gazdasági társaság. Vagyonkezelő kijelenti, hogy a magyar jog szerint Magyarországon bejegyzett és a jogszabályoknak megfelelően működő gazdasági társaság.</p>	<p>6. The Parties declare that they are not subject to any restrictions on the alienation or acquisition of real estate under Hungarian law at the time of signing the Agreement. The Buyer is a business association registered in Hungary under Hungarian law and operates in accordance with the Hungarian regulations. MNV Zrt. declares that it is a business association registered in Hungary under Hungarian law, operates in accordance with the Hungarian regulations and authorized under the Vtv. to represent the Hungarian State in civil law relations. The Asset Manager declares that it is a business association registered in Hungary under Hungarian law and operates in accordance with the Hungarian regulations.</p>
<p>7. A Vevő kijelenti és igazolja, hogy a Szerződés aláírásának napján az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL törvény 260. §-a alapján köztartozásmentes adózónak minősül, és az MNV Zrt.-vel szemben nincs lejárt tartozása. Vevő a Szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy Vevő a köztartozás-mentességét 30 napnál nem régebben kiállított közokirattal igazolja.</p>	<p>7. The Buyer declares and certifies that on the date of signing the Agreement it is a taxpayer free from public debt pursuant to Section 260 of the Act CL of 2017 on the Rules of Taxation and has no overdue debts towards MNV Zrt. By signing the Agreement, the Buyer declares that the Buyer certifies its exemption from public debt with a public document issued no more than 30 days prior.</p>
<p>8. A Vevő a Szerződés cégszerű aláírásával - figyelemmel az Nvtv. 3. §. (2) bekezdésében foglaltakra - kijelenti, hogy az Nvtv. 3. §. (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, így vele a tárgyi Ingatlanok vonatkozásában az adásvételi szerződés megköthető.</p>	<p>8. By duly signing the Agreement the Buyer declares - subject to the provisions of Section 3 sub-section (2) of the Nvtv. - that it is a transparent organisation pursuant to Section 3 sub-section (1) paragraph 1 subsection b) of the Nvtv., and therefore the sale and purchase agreement regarding the subject Real Properties can be concluded with the Buyer.</p>

9. Fe
je
(
é
é

7

9. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés b) és ba) pontjaira figyelemmel az Ingatlan5-ön található lakóházra szükséges energetikai tanúsítvány kiállítása. Felek megállapítják, hogy az energetikai tanúsítvány azonosító kódja ET-650407-12 szám alatt lett felvéve és a Vevő a Szerződés aláírásával elismeri, hogy a Szerződés aláírásának napjáig az energetikai tanúsítvány átadásra került a részére. Felek rögzítik továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező további ingatlanokra nem kell energetikai tanúsítványt készíteni.

9. The Parties acknowledge that in accordance with Section 1 sub-section (3) paragraph (b) and (ba) of the Government Decree No. 176/2008 (VI. 30.) on the certification of the energy performance of buildings an energy performance certificate is required for the residential house located on Real Property5. The Parties confirm that the energy certification identification code is registered under the number ET-650407-12, and by signing this Agreement, the Buyer acknowledges that the energy performance certificate has been delivered to it by the date of signing the Agreement. Additionally, the Parties confirm no energy performance certificate is required for the other real properties subject to the sale and purchase.

10. Az Ingatlanok adásvételével összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárás összes költsége és a Szerződés megkötésével kapcsolatos (ideértve a vevői jogi képviselőt ellátásával összefüggésben felmerülő díjakat) további költségek a Vevőt terhelik.

10. All costs associated with the real estate registry procedure related to the sale of the Real Properties, as well as any additional costs related to the conclusion of this Agreement (including fees arising from the provision of legal representation for the Buyer) shall be borne by the Buyer.

11. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Vtv. 5. §-a alapján jelen Szerződésben foglaltak - kivéve a személyes adatokat - közérdekből nyilvános adatnak minősülnek, erre tekintettel azok nyilvánosságra hozatalát Felek tudomásul veszik.

11. The Seller informs the Buyer that, pursuant to Section 5 of the Vtv., the provisions of this Agreement - except for personal data - are considered public information in the public interest. Therefore, the Parties acknowledge and accept that these provisions may be made public.

12. Felek kötelesek a jóhiszeműség, a rendeltetésszerű joggyakorlás elveinek szem előtt tartásával eljárni, egymást - a jelen Szerződés teljesítése érdekében - valamennyi lényeges körülményről haladéktalanul tájékoztatni.

12. The Parties shall act in good faith, in accordance with the principles of compliant exercise of rights and shall promptly inform each other of all relevant circumstances in order to perform this Agreement.

13. Felek rögzítik, hogy a Szerződés szerkesztése, tárgyalása és megkötése során az Eladót és a Vevőt külön-külön jogi tanácsadók képviselték.

13. The Parties acknowledge that during the drafting, negotiation and conclusion of the Agreement, the Seller and the Buyer were each represented by separate legal advisers.

Felek a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárással a Takács, Kiss és Társai Ügyvédi Irodát (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.; nyilvántartó hatóság: Budapesti Ügyvédi Kamara;

The Parties entrust and authorise Takács, Kiss és Társai Law Firm (registered office: H-1054 Budapest, Szabadság tér 7., Bank Center Office Building, Citi Tower 6th floor; registering authority: Budapest Bar Association; registration number: 1866, acting attorney: Dr. Éva Takács managing

<p>nyilvántartási szám: 1866, eljáró ügyvéd: dr. Takács Éva irodavezető ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36069930) bízzák, illetve hatalmazzák meg, aki a Szerződés ellenjegyzésével nyilatkozik arról, hogy a meghatalmazást elfogadja. Felek jelen Szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak és megbízásnak is tekintik.</p>	<p>attorney, bar association number: 36069930) with the drafting and countersigning of the Agreement, and to represent them in the proceedings before the competent real estate authorities. The authorised attorney hereby accepts the power of attorney. The Parties consider this Agreement to be both a legal outline and a power of attorney.</p>
<p>14. Felek kijelentik, hogy a Szerződés összes lényeges eleméről, annak jogi relevanciáiról, így különösen a tulajdonjog átruházás szabályairól, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, az ingatlannyilvántartási eljárás szabályairól, a Ptk. vonatkozó szabályairól, az illeték-, adófizetési és a kapcsolódó bejelentési kötelezettségre vonatkozó szabályokra kiterjedően teljeskörű tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől. Felek a Szerződéssel kapcsolatos illeték- és adójogszabályokról a Szerződés aláírását megelőzően tájékoztatók, és kifejezetten tudomásul veszik, hogy a Szerződés ellenjegyzésével megbízott ügyvéd megbízása műszaki, adó, pénzügyi, könyvelési és számviteli tanácsadásra nem terjed ki. Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügylet kockázatairól és azok lehetséges jogkövetkezményeiről a Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől részletes és teljes tájékoztatást kaptak. Felek visszavonhatatlanul kijelentik, hogy ezen részletes tájékoztatás után ezekben a kérdésekben is önállóan alakították ki álláspontjukat, és hozták meg döntésüket a Szerződés szerinti jogügylet tárgyában. Felek kijelentik továbbá, hogy a Szerződésbe foglalt rendelkezéseket ügyvédi tényvázlat-kiegészítésnek is tekintik. Eladó rögzíti, hogy saját jogi képviselővel járt el a Szerződés véglegesítése során (Üttv. 43. § (5) bek.).</p>	<p>14. The Parties declare that they have been fully informed by the acting attorney regarding all the essential elements of the Agreement and its legal relevance, particularly regarding the rules for the transfer of ownership, the registration of ownership in the real estate register, the rules of real estate registration procedures, the relevant provisions of the Civil Code as well as the rules on the payment of duty, taxes, and related reporting obligations. The Parties have become aware of the applicable tax and duty regulations before signing the Agreement, and they expressly acknowledge that the authorisation given to the attorney to countersign this Agreement does not extend to technical, tax, financial, accounting, or book-keeping advice. The Parties declare that they have received detailed and complete information from the attorney authorised to countersign this Agreement on the risks and possible legal consequences of the legal transaction under the Agreement. The Parties irrevocably declare that, after receiving this detailed information, they have independently formed their positions on these matters and made their decision regarding the transaction under the Agreement. Furthermore, the Parties declare that the provisions included in this Agreement are also considered as an attorney's draft supplement. The Seller states that it acted with its own legal representative during the finalisation of the Agreement (pursuant to Section 43 sub-section (5) of the Act on Legal Practice).</p>
<p>15. Vevő meghatalmazza a Tenk Ügyvédi Irodát (székhely: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3. em.; nyilvántartási szám: 3408 (Budapesti Ügyvédi Kamara), eljáró ügyvéd: dr. Tenk Zoltán ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36070137) a Szerződés ellenjegyzésével az Üttv. 44.§ (1) bekezdés</p>	<p>15. The Seller hereby authorizes Tenk Law Firm (registered seat: H-1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3rd floor.; registration number: 3408, acting attorney: Dr. Zoltán Tenk attorney-at-law, bar association number: 36070137) to certify the provisions of Section 44 sub-section (1) paragraphs (c)-(d)</p>

c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására Vevő vonatkozásában, aki a Szerződés ellenjegyzésével nyilatkozik arról, hogy a meghatalmazást e körben elfogadja.

of Üttv. in relation to the Seller by countersigning this Agreement, who by countersigning this Agreement declares to accept the power of attorney.

Vevő a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza a Tenk Ügyvédi Irodát (székhely: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3. em.; nyilvántartási szám: 3408 (Budapesti Ügyvédi Kamara), eljáró ügyvéd: dr. Tenk Zoltán ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36070137), hogy őt az ingatlanügyi hatóság és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt képviselje (ide értve a B400-as adatlap aláírását és benyújtását is, valamint az illetékkiszabással kapcsolatban az adhatósági eljárásban keletkezett iratok, végzések/határozatok átvételét is). Az eljáró ügyvéd a fenti meghatalmazást és megbízást a jelen okirat Vevő oldali ellenjegyzésével elfogadja.

The Seller hereby authorizes Tenk Law Firm (registered seat: H-1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3rd floor.; registration number: 3408, acting attorney: Dr. Zoltán Tenk attorney-at-law, bar association number: 36070137) to represent them before the real estate authority and the National Tax and Customs Administration (including signing and submitting the B400 form, as well as receiving documents, orders, and decisions issued in the administrative procedure related to the assessment of duties). The acting lawyer by countersigning this Agreement declares to accept the power of attorney.

16. Felek a Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosításukat a Pmt., valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) alapján elvégezte, és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratkészítés alapjául szolgáló okmányaikról másolatot készítsen és azokat az iratoknál - az adatvédelemről szóló jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel - megőrizze.

16. By signing the Agreement, the Parties declare that the acting attorney has identified them in accordance with the Act LIII of 2017 on the Prevention and Combating of Money Laundering and Terrorist Financing (Pmt.) and the Act LXXVIII of 2017 on Legal Practice (hereinafter: Act on Legal Practice), and give their consent to the acting attorney to make copies of their documents serving as the basis for the preparation of the document and to keep them on file, subject to the legal provisions on data protection.

17. Felek rögzítik, hogy a Szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

17. The Parties agree that throughout the term of the Agreement and thereafter, they will mutually comply with the applicable Hungarian and European Union data protection regulations, including but not limited to Act CXII of 2011 on the right to informational self-determination and on the freedom of information ("Infotv."), and Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and Council ("GDPR") on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data, and repealing Directive 95/46/EC.

<p>18. Felek rögzítik továbbá, hogy a szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.</p>	<p>18. The Parties further acknowledge that during the course of this contractual cooperation, they will process personal data of the other Party's employees, co-workers, or agents solely to the extent necessary for the performance of this Agreement. These data will be treated confidentially, and access will only be granted to those employees, co-workers, or agents of the Parties for whom it is justified and necessary. Data will otherwise only be made available to third parties within the framework of the Infotv. The Parties mutually agree to take all necessary steps, including obtaining appropriate consent declarations, to ensure the lawful processing of personal data.</p>
<p>19. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adatainak a másik szerződő fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a Szerződés teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.</p>	<p>19. The Parties expressly agree that, in accordance with Article 5(1)(b) and Article 6(1)(a), (c), and (e) of the GDPR, the processing of any personal data by the other Party, to the extent and for the purposes necessary for the fulfillment of this Agreement, shall be deemed lawful.</p>
<p>20. A Szerződés a Felek általi aláírásának napján jön létre. Amennyiben a Felek a Szerződést nem egyidejűleg írják alá, akkor a legutoljára megtett aláírás időpontjában jön létre.</p>	<p>20. The Agreement shall enter into force on the date of signature by both Parties. If the Parties do not sign the Agreement simultaneously, it shall enter into force on the date of the last signature.</p>
<p>21. A Szerződés aláírásakor annak lapjait eljáró ügyvéd az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján úgy fűzi össze, hogy a Szerződés az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, ezért a Szerződés oldalainak szignálására nem kerül sor.</p>	<p>21. At the time of signing the Agreement, the acting attorney shall bind the pages of the Agreement in accordance with Section 43 sub-section (4) of Act on Legal Practice (Üttv.), ensuring that the Agreement cannot be separated without damaging the document. Therefore, there will be no need to sign each page of the Agreement.</p>
<p>22. A Szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült, melyből Eladót 2 (kettő), Vevőt 2 (kettő) és az eljáró ügyvédet 4 (négy) példány illeti meg.</p>	<p>22. The Agreement has been made in 8 (eight) original copies, of which 2 (two) copies shall be provided to the Seller, 2 (two) copies to the Buyer and 4 (four) copies to the acting attorney.</p>
<p>23. Szerződés magyar és angol nyelven készült, a két nyelvi változat bármilyen</p>	<p>23. The Agreement has been prepared in Hungarian and English languages. In case of</p>

<p>eltérése, illetve bármilyen értelmezési kérdés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.</p>	<p>any discrepancy or interpretative issues between the two language versions, the Hungarian version shall prevail.</p>
<p>24. A Szerződés és az abból eredő vagy azzal összefüggő valamennyi kérdésre (beleértve korlátozás nélkül bármely szerződéses vagy nem szerződésen alapuló kötelezettséget) Magyarország joga alkalmazandó és a Szerződés annak alapján értelmezendő, azzal, hogy a Felek kizárják: i. bármely olyan kollíziós jogszabály alkalmazását, amely Magyarországon kívül bármely más jogrendszer szabályainak alkalmazását eredményezné; valamint ii. az Egyesült Nemzetek Szervezetének az Áruk Nemzetközi Adásvételére vonatkozó Egyezményének alkalmazását.</p>	<p>24. The law of Hungary shall apply to all matters arising from or related to this Agreement (including without limitation any contractual or non-contractual obligations), and this Agreement shall be interpreted accordingly, with the understanding that the Parties exclude: i. the application of any conflict-of-law that would result in the application of the laws of any other jurisdiction outside of Hungary; and ii. the application of the United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods.</p>
<p>Felek a Szerződést elolvasták, megértették, majd, mint akaratukkal mindenben megegyezőt - a szükséges jogosultságok és felhatalmazások birtokában - jóváhagyólag aláírták.</p>	<p>The Parties have read and understood the Agreement and have signed it as an expression of their will, having the necessary powers and authorizations.</p>
<p>Mellékletek:</p> <ol style="list-style-type: none">1. sz. melléklet: Megosztási rajz2. sz. melléklet: Vevő átláthatósági nyilatkozata (szerződés aláírásakor kerül csatolásra, ingatlanügyi hatósághoz nem kerül benyújtásra)3. sz. melléklet: köztartozásmentesség igazolása (szerződés aláírásakor kerül csatolásra, ingatlanügyi hatósághoz nem kerül benyújtásra)4. sz. melléklet: az építésiügyi szabályokra vonatkozó követelmények felsorolása5. sz. melléklet: meghatalmazás (Mohamed Ali Rashed Alabbar)	<p>Annexes:</p> <p>Annex 1: Division plan</p> <p>Annex 2: Transparency declaration of the Buyer (to be attached at the time of signing, but will not be submitted to the land registry authority)</p> <p>Annex 3: Certificate of exemption from public debt (to be attached at the time of signing, but will not be submitted to the land registry authority)</p> <p>Annex 4: exhaustive list of requirements for building regulations</p> <p>Annex 5: power of attorney (Mohamed Ali Rashed Alabbar)</p>
<p>ALÁÍRASOK A KÖVETKEZŐ OLDALON</p>	<p>SIGNATURE PAGE FOLLOWS</p>

Budapest, 2025. január hó 16. nap

Magyar Állam / The Hungarian State

Eladó / Seller

képviselőjében eljár: / represented by:

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.

képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató / represented by: dr. Zsuzsa Lakner executive officer

Szerkesztettem és ellenjegyzem azzal; hogy a jelen ellenjegyzés Vevő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki. / The present countersignature does not extend to the certification of the provisions of Section 44 sub-section (1) paragraphs (c)-(d) of Act LXXVIII of 2017 on Legal Practice in relation to the Buyer. Iroda / countersigned by:

Takács, Kiss és Társai Ügyvédi Iroda
Dr. Takács Éva
KASZ: 36069930
1054 Budapest, Szabadság tér 7.
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.
Adószám: 18118807-2-41

Budapest, 2025. január hó 16. nap

dr. Takács Éva irodavezető ügyvéd / dr. Éva Takács managing Attorney at Law

KASZ: 36069930 / Bar registration number: 36069930

Takács, Kiss és Társai Ügyvédi Iroda / Takács, Kiss és Társai Law Firm

Takács, Kiss és Társai Ügyvédi Iroda
1054 Budapest, Szabadság tér 7.
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.
Adószám: 18118807-2-41

Pénzügyileg ellenjegyzem: / Financially countersigned:

Budapest, 2025. január hó 16. nap

dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató
MNV Zrt.

Budapest, 2025. január hó 16. nap

Eagle Hills Hungary Zrt.

Vevő / Buyer

képviseli: / represented by: Mohamed Ali Rashed Alabbar meghatalmazott / Mohamed Ali Rashed Alabbar authorised representative

Ellenjegyzem azzal; hogy a jelen ellenjegyzés kizárólag Vevő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására terjed ki. / The present countersignature exclusively intends to certify the provisions of Section 44 sub-section (1) paragraphs (c)-(d) of Act LXXVIII of 2017 on Legal Practice in relation to the Seller, countersigned by:

Budapest, 2025. január hó 16. nap

dr. Tenk Zoltán ügyvéd
KASZ: 36070137
Tenk Ügyvédi Iroda

DR. TENK ZOLTÁN
Ügyvéd
TENK ÜGYVÉDI IRODA
KASZ: 36070137
Budapest, Csörgő u. 49-51.