

BINDING LETTER OF INTENT

We, **HARVEY NORMAN CROATIA d.o.o.** (hereinafter: "HNC"), a limited liability company with a registered seat in Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, registered with the Commercial Court in Zagreb under registration no. 080541063, Croatian tax no. (OIB): 9775719348, represented by its member of the management board (director) Mr. Goran Spasevski and (Investments General Manager – CEE) Marko Kavčič,

issued this binding letter of intent on 06 October 2023, to

Mr. JOSIP ŠARKO (hereinafter: "G. ŠARKO") from Zagreb, Milivoja Matošeca 12, OIB: 16879109041, a bankruptcy creditor in bankruptcy proceedings St - 630/2018, Commercial Court in Split, of the company **KUMULUS d.o.o. (KUMULUS)** za građevinarstvo i poslovanje nekretninama u stečaju, headquartered in Split, Velebitska 20, OIB: 46189125711 and also one of the principals to **AGRAM NEKRETNINE d.o.o. (hereinafter: "AGRAM")**, Zagreb, Martićeva ulica 67, registered with the Commercial court in Zagreb, under no. 02577470, Croatian tax no. (OIB): 26464078142 for the purchase of real estate, comprising, inter alia, bankruptcy estate (real estate). **HNC, G. ŠARKO, and AGRAM** shall be jointly referred to as "Parties".

This binding letter of intent is issued also in favour of any other bankruptcy creditor/s in the aforementioned bankruptcy proceedings.

WHEREAS:

- A. Mr. ŠARKO is a bankruptcy creditor in the aforementioned proceedings, where, as per the Decision of The Commercial Court in Split Nr. 1.St-630/2018-104 from 03.10.2023, the bankruptcy estate is expected to sell the land plots specified in Attachment 1, with a total approximate surface of 41,286 m² (hereinafter: the "Land").
- B. HNC has expressed a clear interest in purchasing the Land.

HNC is issuing this **BINDING LETTER OF INTENT** under the following terms:

The land register and cadastral specification of the land plots comprising the Land is being given to the best knowledge of HNC at the moment of issuance of this letter of intent. In case of any contradictions within the land register and cadastral specification of the land plots forming the Land, the depiction of the land surface on the last page of this document (highlighted in red) is to be understood as decisive.

HNC expresses its willingness to enter into a pre-contractual agreement for the purchase of the Land.

The purchase of the Land is subject to the following conditions:

- A. Seller's ability to provide clear title over all land plots forming the Land.
- B. No ongoing denationalisation or expropriation proceedings concerning the Land.
- C. Land free from contamination, both legal and actual.
- D. Defined property boundaries in accordance with relevant law.
- E. No legal restrictions on traffic.
- F. Provision of all necessary accesses, driveways, and utilities.
- G. The purchase price will be deposited into the notary's escrow account and will be released to the seller upon the fulfilment of the above requirements from A. through F. and subject to a clear transfer of title on the Land, free from any encumbrances or third-party rights, to HNC.
- H. HNC will be committed to facilitate the deposition of the purchase price to the notary's escrow account within 21 days following the signing of the purchase agreement for the entire Land and provided that, in as far as the parts of the Land form bankruptcy estate, the bankruptcy court finally affirms such purchase.

The **BINDING** purchase price offered by HNC is 250 EUR/m². Based on the estimated 41,286 m², this totals to 10,321,500 EUR, excluding VAT. The purchase price is formed on the assumption of the fulfilment of all requirements listed above from A. through F.

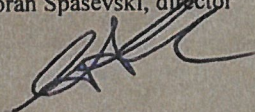
Unless a pre-contract, taking into account of the above is signed, this binding letter of intent will expire on 10 November 2023 at 23:59.

This letter of intent is considered binding and confidential. It may not be disclosed by any of the Parties to any third party unless HNC provides an advance and explicit written consent in each case of disclosure.

This letter of intent is governed by Croatian law. The Courts in Zagreb shall have exclusive jurisdiction to adjudicate any disputes arising out of or related to this letter of intent.

This letter of intent is issued in two counterparts, of which the addressee will reserve one counterpart, and shall remain effective until 10 November 2023 at 23:59, after which it will no longer be valid.

Harvey Norman Croatia d.o.o.
Goran Spasevski, director



Harvey Norman
CROATIA d.o.o.
INVESTICIJE

1

Harvey Norman Europe d.o.o.
Marko Kavčič, Investments General
Manager - CEE



Marko Kavčič
Manager Infrastructure

06-10-2023

Listova 3, stranica 2
Poslovni broj: 334/23
Datum: 16.listopada 2023.

OVJERENI PRIJEVOD S ENGLESKOG JEZIKA
NA HRVATSKI JEZIK



OBVEZUJUĆE PISMO NAMJERE

Mi, **HARVEY NORMAN CROATIA** d.o.o. (u daljnjem tekstu: "HNC"), društvo s ograničenošću odgovornosti, s registriranim sjedištem u Zagrebu, Velimira Škorpika 34/2, registrirano pri Trgovačkom sudu u Zagrebu pod matičnim brojem 080541063, Hrvatski porezni broj (OIB): 9775719348, zastupan po članu njegove uprave (direktor) gospodinu Goranu Spasevski i (Menedžer za opća ulaganja, CEE) Marku Kavčiču,

Izdajemo ovo obvezujuće pismo namjere dana 06. listopada 2023., da

gospodin JOSIP ŠARKO (u daljnjem tekstu: "G. ŠARKO") iz Zagreba, Milivoja Matošeca 12, OIB:16879109041, stečajni vjerovnik u stečajnom postupku St- 630/2018, Trgovački sud u Splitu, trgovačkog društva KUMULUS d.o.o. (KUMULUS) za građevinarstvo i poslovanje nekretninama u stečaju sa sjedištem u Splitu, Velebitska 20, OIB:46189125711 i također jedan od ravnatelja u **AGRAM NEKRETNINE** d.o.o. (u daljnjem tekstu: "AGRAM"), Zagreb, Martićeva ulica 67, registriran pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, pod brojem 02577470, hrvatski porezni broj (OIB):26464078142 za prodaju nekretnina, koje obuhvaća, među ostalim i nekretninu u stečajnoj masi (nekretnina). Za **HNC**, **G. ŠARKO**, i **AGRAM** će se nadalje koristiti zajednički naziv "Stranke".

Ovo obvezujuće pismo namjere se također izdaje u korist bilo kojeg drugog stečajnog vjerovnika u prethodno spomenutom stečajnom postupku.

DOK:

A. Gospodin ŠARKO je stečajni vjerovnik u prethodno spomenutim postupcima, gdje, prema Odluci Trgovačkog suda u Splitu br. 1.St-630/2018-104 od 03.10.2023., očekuje se da će se prodati zemljišne čestice nekretnine u stečajnoj masi, specificirane u Prilogu 1, s ukupnom okvirnom površinom 41.286 m² (u daljnjem tekstu: 'Zemljište').

B. HNC je izrazio jasan interes za kupnju Zemljišta.

HNC izdaje ovo **OBVEZUJUĆE PISMO NAMJERE** pod sljedećim uvjetima:

Zemljišnoknjižna i katastarska specifikacija zemljišnih čestica koje obuhvaćaju Zemljište je dana sukladno najboljem znanju HNC-a u trenutku izdavanja ovog pisma namjere. U slučaju bilo kakvih proturječja unutar zemljišnoknjižne i katastarske specifikacije zemljišnih čestica koje formiraju Zemljište, prikaz površine zemljišta na posljednjoj stranici ovog dokumenta (označeno crveno) će se smatrati odlučujućim.

HNC izražava svoju volju za sklapanjem predugovornog sporazuma za kupnju Zemljišta.

Kupnja Zemljišta je predmetom slijedećih uvjeta:

- A. Prodavateljeva mogućnost davanja jasnog naslova nad svim zemljišnim česticama koje formiraju Zemljište .
- B. U tijeku nema postupaka denacionalizacije ili izvlaštenja Zemljišta.
- C. Zemljište je slobodno od kontaminacija, i pravnih i stvarnih.
- D. Definirane su granice vlasništva u suglasnosti s relevantnim zakonom.
- E. Nema pravnog ograničenja prometa.
- F. Omogućavanje svih potrebnih pristupa, kolnih prilaza i komunalija.
- G. Kupoprodajna cijena će se deponirati na javnobilježnički depozitni račun i pustit će se prodavatelju nakon ispunjenja naprijed navedenih zahtjeva od A do F. i predmet jasnog prijenosa naslova Zemljišta, slobodno od bilo kojih tereta ili prava trećih osoba, prema HNC-u.
- H. HNC će se angažirati kako bi olakšao deponiranje kupoprodajne cijene na javnobilježnički depozitni račun u roku od 21 dana slijedeći potpisivanje sporazuma o kupoprodaji za cijelo Zemljište i pod uvjetom da, dok dijelovi Zemljišta čine nekretninu u stečajnoj masi, stečajni sud konačno potvrđuje takvu kupnju.

OBVEZUJUĆA kupoprodajna cijena koju je ponudio HNC iznosi 250 EUR/m². Na temelju procijenjenih 41,286 m², ovo UKUPNO iznosi do 10.321.500 EUR, bez PDV-a. Kupoprodajna cijena je formirana na pretpostavci ispunjenja svih naprijed navedenih zahtjeva od A do F.

Osim ako nema predugovora, uzimajući u obzir da je naprijed navedeno potpisano, ovo obvezujuće pismo namjere ističe 10.studenoga 2023.g u 23:59.

Ovo pismo namjere smatra se obvezujućim i povjerljivim. Neće ga otkrivati bilo koja Strana bilo kojoj trećoj strani osim ako HNC unaprijed ne pruži eksplicitan pisani pristanak u svakom pojedinom slučaju otkrivanja.

Ovo pismo namjere uređuju hrvatski zakoni. Sudovi u Zagrebu će imati isključivu nadležnost odlučivanja u bilo kojim sporovima koji proizlaze ili su vezani uz ovo pismo namjere.

Ovo pismo namjere je izdano u dva primjerka, od koji primatelj zaprima jedan primjerak, a ostaje na snazi do 10. studenog 2023. u 23:59, nakon čega neće više biti važeći.

Harvey Norman Croatia d.o.o.
Goran Spasevski, direktor
Potpis rukom – plava tinta – nečitko

Harvey Norman Europe d.o.o.
Marko Kavčić, *Menedžer za opća ulaganja*, CEE
Potpis rukom – plava tinta – nečitko

(pečat – ljubičasta tinta)
Marko Kavčić
Menedžer infrastrukture
06.10.2023. – pečat/datum, crvena tinta

Pečat:

Harvey Norman
CROATIA d.o.o.
INVESTICIJE 1

Stranica 1 od 1

334/23

Ja, Tihana Gržetić Beljan, stalni sudski tumač za engleski jezik, postavljena rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4. Su – 256/2020 -8 od dana 21. srpnja 2020. g, potvrđujem kako gornji prijevod u potpunosti odgovara izvorniku sastavljenom na engleskom jeziku.

Viškovo, 16.listopada 2023.

