

UGOVOR O USTUPU TRAZBINA

Ovaj Ugovor o ustupu tražbina ("Ugovor") sklopljen je u Zagrebu, dana 21.09.2020. godine

IZMEĐU:

- (1) **OPPORTUNITAS GROUP LTD**, sa sjedištem u Velikoj Britaniji i Sj. Irskoj, CTV House, La Pouquelaye, ST. Helier, Jersey, JE2 3TP, Broj iz registra: 110404, Naziv registra: Registar društva, Nadležno tijelo: Komisija financijske službe Jersey, OIB: 27069980837 ("**Cedent**");

i

- (2) **ARENA TOWER d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Branimirova 71a, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS:081326841, OIB: 491988891218 ("**Cesionar**")

(Cedent i Cesionar zajedno u daljnjem tekstu "**Ugovorne strane**" te pojedinačno "**Ugovorna strana**")

UVODNA UTVRĐENJA:

- (A) Cedent ima nenamirene novčane tražbine prema dužniku **NAUTICA Hotels&Resorts d.o.o. za turizam i ugostiteljstvo u stečaju**, sa sjedištem u Zagrebu, Bužanova 36, Republika Hrvatska, OIB: 20011986930 ("**Cesus**"), koji je brisan iz sudskog registra koje je na dan 28.11.2019. godine iznosilo ukupan iznos od 32.094.150,49 EUR, sa daljnjom zakonskom zateznom kamatom do dana isplate. Cedent je tražbine koje su predmet ovog Ugovora stekao ustupom i to temeljem Ugovora o ustupu tražbine sklopljenog dana 28.08.2020. godine s **ERGASIA, društvo s ograničenom odgovornošću za usluge**, sa sjedištem u Zagrebu, Tošovac 1, Republika Hrvatska, OIB:

RECEIVABLES ASSIGNMENT AGREEMENT

This Receivables Assignment Agreement ("**Agreement**" or "**this Agreement**") is executed in Zagreb, on 21.09.2020

BETWEEN:

- (1) **OPPORTUNITAS GROUP LTD**, with its registered seat in Great Britain and Northern Ireland, CTV House, La Pouquelaye, ST. Helier, Jersey, JE2 3TP, Registration number: 110404, Registry name: Company Registry, Competent authority: Financial Services Commission, Croatian personal identification number (hereinafter: the "**OIB**"): 27069980837 ("**Assignor**")

and

- (2) **ARENA TOWER d.o.o.** with registered seat in Zagreb, Branimirova 71a, registered with the Court Registry of Commercial Court in Zagreb under registration number (MBS) 081326841, OIB: 491988891218 ("**Assignee**")

(The Assignor and the Assignee are hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" te pojedinačno "**Party**")

BACKGROUND:

- (A) The Assignor has unsettled monetary claims towards the debtor **NAUTICA Hotels&Resorts d.o.o. za turizam i ugostiteljstvo u stečaju**, with its registered seat in Zagreb, Bužanova 36, Republic of Croatia, OIB: 20011986930 ("**Debtor**"), which was deleted from the Court Registry, which amounted EUR 32,094,150.49 on 28 November 2019, increased for the default interest up to the repayment. The Assignor has acquired the claims which are the subject of this Agreement by assignment on the basis of the Receivables Assignment Agreement executed on 28.08.2020 with **ERGASIA, društvo s ograničenom odgovornošću za usluge**, with registered seat in Zagreb, Tošovac 1,

91802273649 (dalje u tekstu: „**ERGASIA, d.o.o.**”), kao cedentom potraživanja, ovjerenog dana 28.08.2020. godine kod javnog bilježnika Kristina Hukelja iz Zagreba pod brojem OV-8445/2020 (**“Ugovor o ustupu tražbine”**). **ERGASIA, d.o.o.** je Tražbine koje su predmet ovog Ugovora stekao ustupom i to temeljem Ugovora o ustupu tražbine sklopljenog dana 18. prosinca 2019. godine s **CE Asset Investment Solutions Designated Activity Company**, društvo s ograničenom odgovornošću osnovano u skladu sa zakonima Irske, sa sjedištem na adresi 3rd Floor Fleming Court, Fleming's Place, Dublin 4, Irska, upisano u irskom kompanijskom registru pod registracijskim brojem 639168, OIB: 21700578566 (dalje u tekstu **CE ASSET**), kao cedentom potraživanja, ovjerenog dana 18. prosinca 2019. godine kod javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba pod brojem OV-10479/2019, s pripadajućim Aneksom od 18. prosinca 2019., ovjerenog dana 18. prosinca 2019. godine kod javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba pod brojem OV-10482/2019, te potvrde od dana 25.02.2020. godine izdane od strane **CE ASSET**, br. OV-1738/2020. Ugovorne strane utvrđuju da je dana 10.05.2019. godine sklopljen Ugovor o cesiji između **HETA ASSET RESOLUTION AG** (ranije **HYPO ALPE-ADRIA BANK INTERNATIONAL AG**), kao cedenta i **CE ASSET**, kao cesionara, kojim je **CE ASSET** stekao potraživanja prema **NAUTICA Hotels & Resorts d.o.o.**, OIB: 20011986930, zajedno sa svim sporednim pravima.

- (B) Cesionar je ponudio otkupiti od Cedenta sve tražbine koje proizlaze iz i u svezi s navedenim Ugovorom o ustupu tražbine (kako je definirano

Republic of Croatia, Croatian personal identification number (hereinafter: the **“OIB”**): 91802273649 (hereinafter: „**ERGASIA, d.o.o.**”), as the assignor, certified on 28.08.2020 by the notary public Kristian Hukelj from Zagreb under number OV-8445/2020 (**“Receivables Assignment Agreement”**). **ERGASIA, d.o.o.** acquired the Receivables which are subject of this Agreement by the Assignment Agreement executed on 18 December 2019 with **CE Asset Investment Solutions Designated Activity Company**, limited liability company incorporated in accordance with laws of Ireland, with its registered seat on 3rd Floor Fleming Court, Fleming's Place, Dublin 4, Ireland, registered with the Ireland Companies Registry under the registration no 639168, OIB: 21700578566 (hereinafter: „**CE ASSET**”), which Assignment Agreement was certified on 18 December 2019 by the public notary Ivan Jurić, Zagreb under the ref. no. OV-10479/2019, with corresponding Annex to the Assignment Agreement dated 18 December 2019 certified on 18 December 2019 by the public notary Ivan Jurić, Zagreb under the ref. no. OV-10482/2019 and statement dated 25 February 2020 issued by **CE ASSET**, ref. no. OV-1738/2020. Parties hereby confirm that on 10 May 2019 the Assignment Agreement was executed between **HETA ASSET RESOLUTION AG** (former **HYPO ALPE-ADRIA BANK INTERNATIONAL AG**) as the assignor and **CE ASSET** as the assignee, based on which agreement **CE ASSET** acquired receivables against **NAUTICA Hotels & Resorts d.o.o.**, OIB: 20011986930 with all corresponding entitlements.

- (B) The Assignee has offered to assume from the Assignor all claims under and in connection with the Receivables Assignment Agreement

2

J

niže), a Cedent želi ustupiti Cesionaru sve svoje tražbine koje proizlaze iz i u svezi Ugovorom o ustupu tražbine, uključujući, bez ograničenja, i sva sporedna prava povezana s tim tražbinama, sve u skladu s odredbama i uvjetima ovog Ugovora.

SLIJEDOM NAVEDENOG Strane ugovaraju kako slijedi:

1. DEFINICIJE I TUMAČENJA

1.1 U ovom Ugovoru:

Izrazi pisani velikim početnim slovom koji se koriste u ovom Ugovoru i u svim njegovim Prilozima imaju sljedeća značenja, osim ako iz konteksta proizlazi drugačije:

"Cijena Ustupa" je iznos naknade koji je određen Aneksom ovom Ugovoru, a koji se Cesionar obvezuje platiti Cedentu u skladu s odredbama ovog Ugovora i Aneksa ovom Ugovoru za ustup Tražbina..

"Datum potpisivanja" znači datum sklapanja ovog Ugovora od strane Ugovornih strana.

"Dokumentacija" znači cjelokupnu dokumentaciju (i) iz koje proizlaze tražbine koje su predmet ovog Ugovora i (ii) koja se odnosi na predmetnu tražbine koje se prenose ovim Ugovorom.

"EUR" označava službeno sredstvo plaćanja država-članica Europske monetarne unije.

"HRK" označava službeno sredstvo plaćanja u Republici Hrvatskoj.

"Instrumenti osiguranja" znači sve instrumente osiguranja i prava koja su zasnovana u korist Cedenta ili prenesena ili ustupljena Cesionaru od strane Cesusa kao sredstvo osiguranja novčane tražbine Cedenta po osnovi i u svezi s Ugovorom o

(as defined below), and the Assignor wishes to assign to the Assignee, subject to terms and conditions of the aforementioned Receivables Assignment Agreement, including, without limitation, all accessory rights connected with such claims, all in accordance with the terms and conditions of this Agreement.

IT IS HEREBY AGREED as follows:

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS

1.1 In this Agreement:

The capitalized terms as used in this Agreement and its Schedules shall have the following meanings unless the context requires otherwise:

"Assignment Price" is the amount which shall be determined by the Annex to this Agreement, which will have to be settled by the Assignee to the Assignor in accordance with the terms and conditions of this Agreement and Annex to this Agreement.

"Signing Date" means the date of execution of this Agreement by the Parties.

"Documentation" means the entire documentation (i) out of which the claims which are subject of this Agreement and (ii) are related to the claims which are assigned by this Agreement.

"EUR" means the official currency of the European Monetary Union.

"HRK" means the official currency of the Republic of Croatia (Croatian: *kuna*).

"Security Instruments" means all security instruments means and rights established in favor of the Assignor or transferred or assigned to the Assignee by the Debtor as a means of securing the Assignor's monetary claim on the basis of and in connection with

ustupu tražbine. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da temeljem ovog Ugovora te potvrde o plaćenju naknadi Cijene ustupa Cesionar postaje nositelj založnog prava upisanog pod brojem **Z-67263/07** upisanog na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zk.ul. 50143, k.o. Blato Novo, k.č. 1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772 m², a sve u skladu s odredbom članka 297. stavkom 2. i člankom 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14).

"Prilog" znači bilo koji prilog ovog Ugovora.

"Radni dan" znači svaki dan osim subote, nedjelje ili državnog blagdana, na koji su poslovne banke u Republici Hrvatskoj otvorene za obavljanje općih poslovnih transakcija.

"Tražbine" znači novčane tražbine u ukupnom iznosu od 32.094.150,49 EUR, i to: (i) 1.153.679,37 EUR temeljem dokumenata i drugih ugovora koji su navedeni u Prilogu 1 ovog Ugovora, (ii) 544.212,94 EUR temeljem ugovora i drugih dokumenata koji su navedeni u Prilogu 2 ovog Ugovora, (iii) 6.434.089,60 EUR temeljem ugovora i drugih dokumenata koji su navedeni u Prilogu 3 ovog Ugovora, (iv) 23.962.168,58 EUR temeljem ugovora i drugih dokumenata koji su navedeni u Prilogu 4 ovog Ugovora, dok je ukupan iznos novčanih Tražbina Cedenta prema Cesusu naveden u privitku ovom Ugovoru, sa stanjem na dan 21.09.2020., uvećano za daljnju zakonsku zateznu kamatu do dana isplate.

"Ustup" znači ustup Cesionaru svih tražbina koje Cedent ima po osnovi i u svezi s Ugovorom o ustupu tražbine, zajedno sa svim povezanim sporednim pravima,

the Receivables Assignment Agreement. For the avoidance of any doubt, the Parties agree that pursuant to this Agreement and the Confirmation on full payment of Assignment Price, the Assignee becomes the holder of a lien registered under number **Z-67263/07** on real estate registered with the Municipal Court in Novi Zagreb, Land Registry Department Novi Zagreb under registration no. 50143, cadastral municipality Blato Novo, land plot 1025/1, designated as LIVADA LANIŠTE, area of 3772 m², all in accordance with the provision of Article 297, paragraph 2 and Article 319 of the Ownership and Other Proprietary Rights Act (Official Gazette no. 91/96, 68/98, 137 / 99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14).

"Schedule" means any schedule to this Agreement.

"Business Day" means a day other than a Saturday or Sunday or public holiday on which commercial banks are open for business in the Republic of Croatia.

"Claims" means monetary claims in the total amount of EUR 32,094,150.49 EUR, namely: (i) 1,153,679.37 based on documents and other agreements listed in Schedule 1 to this Agreement, (ii) EUR 544,212.94 based on agreements and other documents listed in Schedule 2 to this Agreement, (iii) EUR 6,434 .089,60 on the basis of the agreements and other documents listed in Schedule 3 to this Agreement, (iv) EUR 23,962,168.58 on the basis of the contract and other documents listed in Schedule 4 to this Agreement, while the total amount of the Assignor's monetary Claims towards the Debtor is stated in the Schedule to this Agreement, as of 21.09.2020. increased for the default interests up to the repayment date.

"Assignment" means the assignment from the Assignor to the Assignee, subject to the terms of this Agreement and Articles 80 of the Obligations Act, of the claims under and

uključujući, bez ograničenja, i bilo kakve tražbine ili prava po osnovi ili u svezi s Instrumentima osiguranja, sve u skladu s odredbama ovog Ugovora te odredbama članka 80. Zakona o obveznim odnosima.

"Ovršni zakon" znači Ovršni zakon Republike Hrvatske (Narodne novine br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17).

"Zakon o javnom bilježništvu" znači Zakon o javnom bilježništvu Republike Hrvatske (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07 i 75/09).

"Zakon o obveznim odnosima" znači Zakon o obveznim odnosima Republike Hrvatske (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15).

1.2 Tumačenje

U ovom Ugovoru, osim ako iz konteksta proizlazi drugačije, primjenjuju se sljedeća pravila tumačenja:

- (A) U odnosu na riječ ili izraz čije je značenje definirano u ovom Ugovoru, svi ostali gramatički oblici te riječi ili izraza imat će isto značenje, a radi izbjegavanja svake sumnje:
- (i) riječi koje označavaju jedninu uključuju množinu i obrnuto;
 - (ii) osim ako iz konteksta proizlazi drugačije, upućivanje u ovom Ugovoru na:
 - (a) stranu bilo kojeg dokumenta ili ugovora uključuje i univerzalne i singularne slijednike takve strane;
 - (b) upućivanje na ugovor tumači se kao upućivanje na takav ugovor sa svim njegovim kasnijim izmjenama i dopunama;
 - (c) likvidaciju, stečajni postupak, predstečajni postupak protiv bilo koje osobe ili bilo koje imovine takve osobe uključuje sve istovjetne ili slične postupke prema propisima bilo koje

in connection with the Receivables Assignment Agreement, together with all its related accessory rights, including without limitation any claims or rights under or in connection with the Security Instruments.

"Enforcement Act" means the Enforcement Act of the Republic of Croatia published in the Official Gazette no. 112/12, 25/13, 93/14 and 55/16.

"Notary Public Act" means the Notary Public Act of the Republic of Croatia published in the Official Gazette no. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09.

"Obligations Act" means the Obligations Act of the Republic of Croatia published in the Official Gazette no. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15.

1.2 Construction

In this Agreement, unless the context otherwise requires, the following rules of construction apply as follows:

- (A) Where a word or expression is given a meaning in this Agreement, its other grammatical forms will have the same meaning, and, for the avoidance of doubt:
- (i) words denoting the singular include the plural and vice versa;
 - (ii) unless a contrary indication appears, a reference in this Agreement to:
 - (a) a party to any document or agreement includes such party's universal or singular successors;
 - (b) a reference to an agreement shall be construed as a reference to such agreement as it may be amended from time to time;
 - (c) liquidation, bankruptcy, pre-bankruptcy against any person or any of its assets includes any equivalent or analogous proceedings under the law of any jurisdiction to

države u kojoj se takva osoba nalazi ili u kojoj se bilo kakva takva imovina nalazi, odnosno u kojoj redovito obavlja poslovanje;

- (d) "uključujući" ili "uključuje" treba tumačiti kao "uključujući bez ograničenja" ili "uključuje bez ograničenja" ovisno o slučaju;

- (e) upućivanje na odredbu propisa je upućivanje na tu odredbu sa svim njezinim kasnijim izmjenama i dopunama.

- (B) Ovaj Ugovor sastavljen je na engleskom i hrvatskom jeziku. Radi izbjegavanja svake dvojbe, verzija ovog Ugovora na hrvatskom jeziku je prevladavajuća u odnosu na bilo koji prijevod ovog Ugovora.

2. IZJAVE I JAMSTVA

- 2.1 Cedent izjavljuje i jamči Cesionaru kako slijedi:

- Cedent ima sve potrebne ovlasti i odobrenja, korporativna ili ostala, za sklapanje ovog Ugovora i ispunjenje svojih obveza temeljem ovog Ugovora.
- Obveze Cedenta temeljem ovog Ugovora predstavljaju njegove valjane obveze (podložno primjenjivim propisima o stečaju ili sličnim propisima koji općenito utječu na prava vjerovnika).
- Protiv Cedenta nije otvoren stečaj, predstečajni postupak, likvidacija ili sličan postupak.
- Tražbine koje su predmet ovog Ugovora postoje u trenutku sklapanja Ugovora.

- 2.2 Cesionar izjavljuje i jamči Cedentu kako slijedi:

- Cesionar je valjano osnovan i postoji u skladu s propisima države koja je nadležna za njegovo osnivanje i ima sve

which such person or any such asset is subject or in which it carries on business;

- (d) "including" or "include" shall be construed as meaning "including without limitation" or "include without limitation" as applicable;

- (e) reference to a provision of law is a reference to that provision as from time to time amended.

- (B) This Agreement is made in the English and Croatian language. For the avoidance of doubt, the Croatian language version shall prevail over any translation of this Agreement.

2. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

- 2.1 The Assignor represents and warrants to the Assignee as follows:

- The Assignor has all necessary powers and authorizations, corporate or otherwise, to execute this Agreement and perform all of its obligations under this Agreement.
- Its obligations under this Agreement constitute its legal and valid obligations (subject to applicable bankruptcy or similar laws affecting creditors' rights generally).
- It is not subject to bankruptcy, pre-bankruptcy, liquidation or any similar proceedings.
- The Claims which are the subject of this Agreement exist at the time of executing the Agreement.

- 2.2 The Assignee represents and warrants to the Assignor as follows:

- The Assignee is duly incorporated and validly existing under the laws of the jurisdiction of its organisation

- ovlasti biti vlasnikom svoje imovine i provoditi svoje poslovanje kako se trenutno provodi.
- b. Cesionar ima sve potrebne ovlasti i odobrenja, korporativna ili ostala, da sklopi ovaj Ugovor i ispunjava sve svoje obveze temeljem ovog Ugovora.
- c. Cesionar je poduzeo sve potrebne radnje da odobri sklapanje, potpisivanje i izvršenje svojih obveza iz ovog Ugovora.
- d. Sklapanje, potpisivanje i izvršenje ovog Ugovora od strane Cesionara ne predstavlja kršenje odnosno nije u sukobu s bilo kojim primjenjivim propisima, odredbama osnivačkog akta, bilo kojom odlukom ili presudom bilo kojeg suda ili drugog tijela koja se odnosi na Cesionara ili njegovu imovinu ili ugovornim ograničenjem koje se odnosi ili utječe na njega ili njegovu imovinu.
- e. Cesionar je ishodio sve primjenjive dozvole nadležnih državnih tijela i druge dozvole, ako postoje, koje Cesionar mora ishoditi u odnosu na ovaj Ugovor, te su navedene dozvole u punoj pravnoj snazi, a Cesionar ispunjava sve uvjete iz takvih dozvola.
- f. Obveze Cesionara temeljem ovog Ugovora predstavljaju njegove zakonite i valjane obveze, ovršive u skladu s njihovim uvjetima (podložno primjenjivim propisima o stečaju ili sličnim propisima koji općenito utječu na prava vjerovnika).
- g. Protiv Cesionara nije otvoren stečaj, predstečajni postupak, likvidacija ili sličan postupak.
- h. Cesionar ima na raspolaganju
- or incorporation and it has full power to own its assets and carry on its business as it is being conducted.
- b. The Assignee has all necessary powers and authorizations, corporate or otherwise, to execute this Agreement and perform all of its obligations under this Agreement.
- c. The Assignee has taken all necessary action to authorise the execution, delivery and performance of its obligations under this Agreement.
- d. Execution, delivery and performance of this Agreement does not violate or conflict with any law applicable to it, any provision of its constitutional documents, any order or judgement of any court or other agency of government applicable to it or any of its assets or any contractual restriction binding on or affecting it or any of its assets.
- e. The Assignee has obtained all applicable governmental and other consents, if any, that are required to have been obtained by the Assignee with respect to this Agreement, with any such consents being in full force and effect and all conditions of any such consents have been complied with by the Assignee.
- f. Assignee's obligations under this Agreement constitute its legal, valid and binding obligations, enforceable in accordance with the terms of such obligations (subject to applicable bankruptcy or similar laws affecting creditors' rights generally).
- g. Assignee is not subject to bankruptcy, pre-bankruptcy, liquidation or any similar proceedings.
- h. Assignee has available

dovoljna novčana sredstva za pravovremeno plaćanje Cijene Ustupa u skladu s odredbama ovog Ugovora.

- i. Novčana sredstva opisana pod točkom h. ovog članka su provjerena u skladu s propisima o sprječavanju pranja novca i drugim primjenjivim propisima i nisu kriminalnog porijekla, slobodna su od svih tereta te se njima može slobodno i u cijelosti raspolagati.
- j. Svi dokumenti koji su dostavljeni Cedentu od strane Cesionara za potrebe provođenja provjere usklađenosti s propisima i drugih provjera su istiniti, potpuni i ne dovode u zabludu na bilo koji način.

2.3 Radi izbjegavanja svake sumnje, Cedent ne jamči i ne odgovara za naplativost ustupljene Tražbine i ovršivost Instrumenata osiguranja u odnosu na bilo koje Tražbine i prava koja se prenose ovim Ugovorom, odnosno Ugovorom o ustupu tražbine, uključujući i bilo koje tražbine i prava temeljem ili u svezi s Ugovorom o ustupu tražbine i Instrumentima osiguranja, kao ni za ispunjavanje obveza od strane Cesusa ili bilo koje treće strane iz Ugovora o ustupu tražbine ili Instrumenata osiguranja.

2.4 Pored jamstava Cedenta iz Članka 2.1, neće biti drugih impliciranih ili prešutnih izjava ili jamstava Cedenta.

2.5 Ukoliko nije drugačije previđeno, izjave i jamstva dana u ovom članku Ugovora su dana od strane Cedenta odnosno Cesionara na Datum potpisivanja.

3. USTUP TRAZBINA

3.1 Podložno uvjetima i odredbama ovog Ugovora, i u skladu s odredbom članka 80. Zakona o obveznim odnosima,

sufficient funds to timely make the payment of the Assignment Price in accordance with the provisions of this Agreement.

- i. The funds described above in item h. hereof have been cleared in line with the anti-money laundry and other applicable regulation and are of non-criminal origin, free of any liens or encumbrances, and freely and fully transferable.

- j. That all the documentation provided to the Assignor by the Assignee, for the purpose of compliance check and other checks, are true, complete and not misleading in any way.

2.3 For the avoidance of any doubt, the Assignor does not guarantee and is not responsible for the collectibility of the assigned Claims and the enforceability of the Security Instruments in relation to any Claims and rights transferred by this Agreement, i.e. the Receivables Assignment Agreement, including any claims and rights under or in connection with the Receivables Assignment Agreement and the Security Instruments, as well as for the fulfillment of obligations by the Debtor or any third party under the Receivables Assignment Agreement or the Security Instruments.

2.4 There shall be no implicit or implied representations and warranties in addition to Assignor's warranties explicitly listed in Article 2.1.

2.5. Unless stipulated otherwise, the representations and warranties provided in this Article 2 are given by the Assignor and the Assignee, respectively, on the Signing Date.

3. ASSIGNMENT OF CLAIMS

3.1 Subject to the terms and conditions of this Agreement, in accordance with Articles 80 et seq. of the Obligations

Cedent pristaje ustupiti Cesionaru sve svoje Tražbine koje proizlaze iz ili u svezi s Ugovorom o ustupu tražbine, zajedno sa svim povezanim sporednim pravima, uključujući bez ograničenja sve Tražbine i prava koja proizlaze iz ili u svezi s Instrumentima osiguranja.

3.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su visina, način i uvjeti plaćanja naknade za ustup Tražbina definirani posebnim Aneksom ovom Ugovoru.

3.3 Cedent će, u roku od 5 Radnih dana od dana sklapanja ovog Ugovora obavijestiti Cesusa o Ustupu.

3.4 Cedent ovime daje odgovarajuću izričitu i bezuvjetnu suglasnost za prijenos založnog prava upisanog pod brojem **Z-67263/07** na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zk.ul. 50143, k.o. Blato Novo, k.č. 1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772 m² u korist Cesionara, bez ikakvog daljnjeg pitanja i/ili odobrenja Cedenta.

3.5 U roku od 10 dana od dana od potpisa ovog Ugovora, Cesionar se obvezuje pristupiti u poslovne prostorije Cedenta radi preuzimanja izvornika Dokumentacije navedenih u ovom Ugovoru kojima fizički raspolaže, a iz kojih proizlaze tražbine Cedenta prema Cesusu, o čemu će sastaviti primopredajni zapisnik.

3.6 Bez obzira na odredbe članka 86. Zakona o obveznim odnosima, Cesionar potvrđuje kako:

- a. je izradio te će nastaviti izrađivati svoju procjenu primjerenosti, zakonitosti,

Act, the Assignor agrees to assign to the Assignee all its Claims arising from or in connection with the Receivables Assignment Agreement, together with all related accessory rights, including without limitation all Claims or rights under or in connection with the Security Instruments.

3.2 Parties hereby mutually confirm that the amount, terms and conditions of settlement of the Assignment Price for the Assignment of receivable are regulated by the separate Annex to this Agreement.

3.3. The Assignor shall, within 5 Business Days as from the date of execution of this Agreement, give notice of the Assignment to the Debtor.

3.4 The Assignor hereby expressly and unconditionally permits transfer of lien registered under number **Z-67263/07** over real estate registered with the Municipal Court in Novi Zagreb, Land Registry Department Novi Zagreb under registration no. 50143, cadastral municipality Blato Novo, land plot 1025/1, designated as LIVADA LANIŠTE, area of 3772 m² in favour of the Assignee, without any additional consent and/or the approval of the Assignor.

3.5. Within ten days after execution of this Agreement, the Assignee undertakes to access the business premises of the Assignor in order to take over the originals of Documentation listed in this Agreement, which he physically disposes of, and from which the Assignor's claims against Cesus arise, about which he will compile a handover record.

3.6 Without prejudice to Article 86 of the Obligations Act, the Assignee confirms that:

- a. it has made and will continue to make its own assessment of the adequacy, legality, enforceability and

ovršivosti i valjanosti Ugovora o ustupu tražbine, Instrumenta osiguranja i Tražbina temeljem istih te da se nije oslonio niti će se osloniti na Cedenta niti na izjave dane od strane ili za račun Cedenta u tom smislu; i

- b. je izradio te će nastaviti izrađivati svoju kreditnu procjenu Cesusa te da se nije oslonio na Cedenta ili bilo koje izjave dane od strane Cedenta ili u ime Cedenta u tom pogledu.

4. STUPANJE NA SNAGU I PRESTANAK

4.1 Ovaj Ugovor će stupiti na snagu na dan kada ga obje ugovorne strane potpišu te kada javni bilježnik u Republici Hrvatskoj ovjeri njihove potpise.

4.2 Ako Cesionar ne plati Cijenu ustupa u skladu s odredbom članka 3.2. te Aneksa ovom Ugovoru ovaj Ugovor, te svi njegovi dodaci će biti automatski raskinut te će Cedent zadržati sva svoja prava i tražbine temeljem ili u svezi s Ugovorom o ustupu tražbine, kao i sve Instrumente osiguranja.

4.3. Bez utjecaja na ostala prava Cedenta iz ovog Ugovora ili prava koja proizlaze iz mjerodavnih propisa, ako ovaj Ugovor bude raskinut u skladu s odredbom članka 4.2 ovog Ugovora, Cesionar će biti obvezan naknaditi Cedentu sve gubitke ili štete koje je Cedent pretrpio jer se Cesionar nije uredno ispunio obvezu plaćanja Cijene ustupa.

5. NAKNADE, TROŠKOVI I PRISTOJBE

5.1 Svaka Ugovorna strana snosi svoje naknade, izdatke i pristojbe i troškove koji su ispravno i razumno nastali u

validity of the Receivables Assignment Agreement, Security Instruments and the Claims thereunder and has not relied and will not rely on the Assignor or any statements made by or on behalf of the Assignor in that respect; and

b. it has made and will continue to make its own credit assessment of the Debtor and has not relied and will not rely on the Assignor or any statements made by or on behalf of the Assignor in that respect.

4. ENTERING INTO FORCE AND TERMINATION

4.1 This Agreement shall enter into force on the day when both parties have signed it and have certified their signature with a notary public in the Republic of Croatia.

4.2 In the event that the Assignee does not pay the Assignment Price in accordance with Article 3.2 and Annex to respective Agreement, this Agreement and all its annexes shall automatically be terminated and the Assignor shall keep all rights and claims under or in connection with the Receivables Assignment Agreement and shall keep all Security Instruments.

4.3 Notwithstanding any other rights of the Assignor under this Agreement or under applicable law, in the event that this Agreement is terminated in accordance with Article 4.2 hereto, the Assignee shall be liable to reimburse the Assignor for any loss or damage which it may have sustained as consequence of failure of the Assignee to comply with its obligation to duly pay the Assignment Price.

5. FEES, COSTS AND EXPENSES

5.1 Each Party shall bear its own costs, charges, fees and expenses properly and reasonably incurred concerning

vezi s pregovorima i sklapanjem ovog Ugovora, uključujući i troškove njihovih savjetnika, dok će Cesionar snositi troškove javnog bilježnika u vezi s ovjerom potpisa i izradom ovjerenih preslika ovog Ugovora i Ugovora o ustupu tražbine, kao i troškove bilo koje druge ovjere koja je predviđena ovim Ugovorom ili koja je potrebna kako bi se ispunile obveze iz ovog Ugovora. Cesionar će također snositi sve troškove povezane s izdavanjem izjava opisanih u odredbi članka 3.5 ovog Ugovora te u vezi s prijenosom Instrumenata osiguranja.

6. POVJERLJIVOST

6.1 Podložno odredbi članka 6.2 ovog Ugovora, Ugovorne strane (i) moraju sve podatke koje su pribavile ili koji su im dani za vrijeme pregovora o ovom Ugovoru i podatke vezane za Ugovor o ustupu tražbine i Instrumente osiguranja te ovaj Ugovor, čuvati kao strogo povjerljive podatke, i (ii) ne smiju, bez prethodne pisane suglasnosti druge Ugovorne strane (koja neće biti neopravdano uskraćena ili odgođena), objaviti ili na drugi način otkrivati bilo kojoj osobi bilo kakve takve podatke.

6.2 Odredba članka 6.1 ovog Ugovora ne primjenjuje se ako i u mjeri u kojoj (i) je takvo otkrivanje potrebno sukladno prisilnim propisima ili se zahtijeva od strane nadležnog regulatornog ili državnog tijela, (ii) je povjerljivi podatak bio zakonito u posjedu Ugovorne strane primateljice prije njegova otkrivanja od strane druge Ugovorne strane (a što se dokazuje pisanim dokumentima), (iii) je povjerljivi podatak dospio u javnost osim krivnjom Ugovorne strane primateljice ili krivnjom bilo koje druge osobe kojoj je povjerljiv podatak otkriven od strane Ugovorne strane primateljice, (iv) je povjerljivi podatak

negotiation and signing of this Agreement, including the costs of their advisors, while the Assignee shall bear all the costs of the notary public in connection with the notarization of this Agreement and of the Receivables Assignment Agreement and issuing of the certified copies, as well as any other notarization envisaged hereunder or required to comply with any obligation hereunder and shall also bear any other costs in connection with issuing of the statements defined in Article 3.5. hereto and the transfer of the Security Instruments.

6. CONFIDENTIALITY

6.1 Subject to Article 6.2 hereto, the Parties (i) shall treat as strictly confidential information obtained or received by them in connection with the negotiations concerning this Agreement and information relating to the Receivables Assignment Agreement and the Security Instruments and this Agreement shall be kept as strictly confidential information (ii) shall not, except with the prior written consent of the other Party (which shall not be unreasonably withheld or delayed), publish or otherwise disclose to any person any such information.

6.2 Article 6.1 hereto shall not apply if and to the extent that (i) such disclosure is required by law or by a regulatory or governmental body having jurisdiction over it, (ii) the confidential information was lawfully in the possession of the receiving Party prior to its disclosure by the other Party (as evidenced by written records), (iii) the confidential information has come into the public domain other than through the fault of the receiving Party or the fault of any person to whom the confidential information has been disclosed by the receiving Party; (iv) the confidential information is disclosed to members

otkriven članovima ili radnicima društva Cedenta.

- 6.3 Ograničenja sadržana u članku 6. ovoga Ugovora ostaju na snazi neodređeno vrijeme nakon Datuma potpisivanja.

7. RAZNO

- 7.1 Rješavanje sporova. Svi sporovi koji proizlaze iz ovog Ugovora i u vezi s njim, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, povrede ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, konačno će se riješiti pred stvarno nadležnim sudom u Zagrebu, Republika Hrvatska.

- 7.2 Mjerodavno pravo. Za ovaj ugovor mjerodavno je hrvatsko pravo.

- 7.3 Jezik. Ovaj Ugovor će biti sklopljen na engleskom i hrvatskom jeziku. U slučaju bilo kakvih odstupanja između dviju verzija, mjerodavna će biti verzija na hrvatskom jeziku.

- 7.4 Djelomična ništetnost. Ako bilo koja odredba ovog Ugovora u bilo kojem trenutku bude ili postane nevaljana ili neprovediva, ili ako sud ili druga vlast utvrdi da je nevaljana ili neprovediva, takva nevaljanost ili neprovedivost neće imati utjecaja na valjanost ostalih odredbi ovog Ugovora. Ugovorne strane će zamijeniti nevaljanu odnosno neprovedivu odredbu novom odredbom koja je najbliža svrsi prvobitne odredbe, u mjeri u kojoj je to dopušteno zakonom.

- 7.5 Cjelokupni ugovor. Ovaj Ugovor i ovdje spomenuti dokumenti predstavljaju cjelokupnu obvezu Ugovornih strana u svezi s predmetom ovog Ugovora te imaju prednost pred bilo kojim prethodnim očitovanjima namjere ili dogovorima Ugovornih strana u vezi s predmetnom transakcijom.

- 7.6 Obavijesti. Sve obavijesti prema ili u svezi s ovim Ugovorom moraju biti u pisanom obliku. Osim ako je drukčije

or employees of the Assignor.

- 6.3 The restrictions contained in Article 6 hereto shall continue for an unlimited period of time after the Signing Date.

7. MISCELLANEOUS

- 7.1 Dispute Resolution. All disputes arising out of or relating to this Agreement, including such relating to its breach, termination or invalidity, and any legal consequence thereof, shall be finally settled by the competent court having jurisdiction in Zagreb, Republic of Croatia.

- 7.2 Governing law. This Agreement is governed by Croatian law.

- 7.3 Language. This agreement will be executed in English and Croatian language. In case of any discrepancies between two versions, Croatian language version shall prevail.

- 7.4 Partial Invalidity. If any provision of this Agreement should be or become invalid or unenforceable, or found by a court or other authority as invalid or unenforceable, this shall not affect the validity of the remaining provisions hereof. The invalid or unenforceable provision shall be replaced by a new provision which best meets the intent of the replaced provision, to extent permissible by law.

- 7.5 Entire Agreement. This Agreement and the documents referred to herein constitute the entire obligation of the Parties hereto with respect to the subject matter hereof and shall supersede any prior expressions of intent or understandings with respect to this transaction.

- 7.6 Notices. Any notice to be given or made under this Agreement shall be in writing. Except as otherwise

određeno ovim Ugovorom, smatrat će se da su takve obavijesti uredno predane ako su dostavljene osobno, preporučenom poštom ili putem telefaksa odnosnoj Ugovornoj strani na njezinu niže navedenu adresu ili broj telefaksa odnosno na neku drugu adresu ili broj telefaksa o kojoj jedna Ugovorna strana obavijesti drugu u skladu s odredbama ovog članka.

Adrese i brojevi telefaksa svake od Ugovornih strana za obavijesti prema ili u svezi s ovim Ugovorom jesu sljedeće:
Za Cedenta:

Na pažnju: Rikard Fuchs
Email: r.fuchs@oportunitas.hr

Za Cesionara:

Na pažnju: Tomislav Matunec
Email: t.matunec@oportunitas.hr

7.7 Primjeri. Ovaj Ugovor može biti sklopljen u više primjeraka, od kojih će se svaki smatrati originalom, ali koji će svi zajedno sačinjavati jedan jedinstveni ugovor.

Cedent:
OPPORTUNITAS GROUP LTD


Rikard Fuchs, direktor

Cesionar:
ARENA TOWER d.o.o.


ARENA TOWER
d.o.o.
10000 ZAGREB

Tomislav Matunec, direktor

provided in this Agreement, such notice shall be deemed to have been duly given or made when it is delivered by hand, airmail or facsimile transmission to the respective Party at its address or facsimile number specified below or at such other address or facsimile number as a Party designates by notice to the other Party in accordance with this Article.

The address and facsimile number of each Party for all notices under or in connection with this Agreement are:
For the Assignor:

Attention: Rikard Fuchs
Email: r.fuchs@oportunitas.hr

For the Assignee:

Attention: Tomislav Matunec
Email: t.matunec@oportunitas.hr

7.7

Counterparts. This Agreement may be executed in several counterparts, each of which shall be deemed an original, but all of which together shall constitute one and the same agreement.

Assignor:
OPPORTUNITAS GROUP LTD


Rikard Fuchs, direktor

Assignee:
ARENA TOWER d.o.o.


ARENA TOWER
d.o.o.
10000 ZAGREB

Tomislav Matunec, director

Ja, javni bilježnik **Kristian Hukelj**, Zagreb, Mrazovićeve ulica 6,
potvrđujem da je stranka:

RIKARD FUCHS, OIB 99868615225, ZAGREB, ŠENOINA ULICA 11, kao predsjednik uprave **OPORTUNITAS GROUP LTD, OIB 27069980837, Velika Britanija i Sjeverna Irska, CTV HOUSE 0, LA POUQUELAYE, ST Helier, Jersey, JE2 3TP**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 105803248 PU Zagrebačka, Ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Potvrdu o osnivanju d.o.o.-a, registracijski broj: 110404 Komisije za financijske usluge Jersey, Registar trgovačkih društava, potvrđenu od j.bilj. Robert Harman, St. Helier, Jersey 21. kolovoza 2020.g., apostille broj: JYG 136816 od 24. kolovoza 2020.g., Ovjereni prijevod s engleskog jezika st. sud. tumača D. Fistonić Bernardi od 26. kolovoza 2020.g., br.ov-109-4/20; Registar direktora i tajnika, potvrđen od j.bilj. Robert Harman, St. Helier, Jersey 21. kolovoza 2020.g., apostille broj: JYG 136818 od 24. kolovoza 2020.g., Ovjereni prijevod s engleskog jezika st. sud. tumača D. Fistonić Bernardi od 26. kolovoza 2020.g., br.ov-109-2/20 i Izjavu potvrđenu od j.bilj. Robert Harman, St. Helier, Jersey 21. kolovoza 2020.g., apostille broj: JYG 136819 od 24. kolovoza 2020.g., Ovjereni prijevod s engleskog jezika st. sud. tumača D. Fistonić Bernardi od 26. kolovoza 2020.g., br.ov-109/20..

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: **OV-9289/2020**
Zagreb, 21.09.2020.



Javni bilježnik
Kristian Hukelj

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
KRISTIANA HUKELJA
PRISJEDNIK NIKOLINA GAZIĆ

Ja, javni bilježnik **Kristian Hukelj**, Zagreb, Mrazovićeve ulica 6,
potvrđujem da je stranka:

TOMISLAV MATUNEC, OIB 39849042662, ZAGREB, TURANJSKA ULICA 14/1, kao direktor **ARENA TOWER d.o.o., MBS 081326841, OIB 49198891218, Zagreb, Branimirova 71 A**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 112791091 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je na temelju Odluke o opozivu direktora i promjeni ovlaštenja u zastupanju direktora donesenu od jedinog člana društva na Zapisniku javnog bilježnika Kristiana Hukelja, pod brojem OU-866/20-1, dana 21.09.2020., te uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: **OV-9346/2020**
Zagreb, 22.09.2020.



Javni bilježnik
Kristian Hukelj

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
KRISTIANA HUKELJA
PRISJEDNIK NIKOLINA GAZIĆ