

MADIS ULAGANJA L.t.d., Orašac (City of Dubrovnik), Na moru 1, OIB: 43071945814, MBS: 060299837, kao Prodavatelj, zastupano po Mario Stephen Saliga, OIB: 81273009045, Sjedinjene Američke Države, 109 Hillside Lane, ovlaštenom članu uprave (dalje: „Prodavatelj“); -----

i-----

ADRIA INTELLECTUAL PROPERTY Ltd. Orašac (City of Dubrovnik), Na moru 1, MBS: 060393128, OIB: 97731401616 kao kupac, zastupano po Tatiana Borisovna Sazonova, OIB: 69018638046, Nizozemska, 2513 SW the Hague, Sirtemastraat 264, članu uprave (dalje: „Kupac“)-----

sklopili su dana 26. listopada 2018. godine u Dubrovniku, slijedeći-----

MADIS ULAGANJA L.t.d., Orašac (City of Dubrovnik), Na moru 1, OIB: 43071945814, MBS: 060299837, as the seller represented by Mr. Mario Stephen Saliga, OIB: 81273009045, USA, 109 Hillside Lane, authorized member of the board - director (here and after: **Seller);** -----

and-----

ADRIA INTELLECTUAL PROPERTY Ltd. Orašac (City of Dubrovnik), Na moru 1, MBS: 060393128, OIB: 97731401616; as the buyer, represented by Mrs. Tatiana Borisovna Sazonova, OIB: 69018638046, Netherlands, 2513 SW the Hague, Sirtemastraat 264, authorized member of the board (here and after: **Buyer)**-----

entered on October, 26th 2018 in Dubrovnik, the following-----

**UGOVOR
O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

**AGREEMENT FOR THE SALE AND
PURCHASE OF THE REAL ESTATE
PROPERTY**

Predmet ugovora

1.1. Predmet ovog Ugovora je kupoprodaja nekretnine i to:-----

1099/100000 dijela nekretnine - Apartmanske zgrade 1, koja je u zemljišnim knjigama upisana kao 67. etaža, Poslovna zgrada, apartmanska zgrada 1, oznake u glavnom projektu R/A/a, neto korisne površine 5.986,61 m2, upisano u poduložak br. 67, koja etaža predstavlja 8166/100000 dijela zk.č.br. 2100, a koji suvlasnički dio z.k.č.br. 2100 je neodvojivo povezan s pravom vlasništva posebnog dijela opisane 67. etaže, poduložak br. 67, sve upisano u zk.ul.br. 1177 k.o. Orašac, u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku.----- Zk.č.br. 2100 k.o. Orašac, zk.ul.br. 1177 k.o. Orašac u naravi čini dvorište površine 84972 m2, put površine 14367 m2, kontrola ulaza površine 12 m2, energana površine 206 m2, trafostanica površine 53

Subject of the Agreement

1.1. Subject of the Agreement is the purchase and sale of real property: -----

1099/100000 parts of the real estate - Apartment building 1, registered in the land books as 67 level (etage), Business building, Apartment building 1, marked in Main design as R/A/a, net useful space of 5.986,61 m2, entered in the sub-folio no. 67, which level (etage) represents 8166/100000 parts of the land plot no. 2100, which co-ownership part of the land plot no. 2100 is inseparably connected/ with the ownership of separate part of the subject 67. subfolio no. 67, all entered in the land register folio 1177, cadastre municipality Orasac, in the Land Register of the Municipal Court in Dubrovnik. (hereinafter: the „Unit“) all entered in the Land Register of the Municipal Court in Dubrovnik. Land plot no. 2100 land register folio 1177, cadastre municipality

m2, trafostanica površine 14 m2, bazen B3 površine 1177 m2,-----

u naravi čini dvorište površine 84972 m2, put površine 14367 m2, kontrola ulaza površine 12 m2, energana površine 206 m2, trafostanica površine 53 m2, trafostanica površine 14 m2, bazen B3 površine 1177 m2, bazen B2 površine 2672 m2, bazen B1 površine 2198 m2, apartman 8 površine 1273 m2, apartman 7 površine 1286 m2, apartman 6 površine 663 m2, apartman 5 površine 1284 m2, apartman 4 površine 1129 m2, apartman 3 površine 995 m2, apartman 2 površine 1266 m2, apartman 1 površine 2575 m2, sportski centar površine 2967 m2, wellness centar površine 2469 m2, hotel 1 površine 9137 m2.-----

Prodavatelj i Kupac suglasno utvrđuju da navedeni suvlasnički dio nekretnine koji je predmetom ove prodaje u naravi predstavlja apartman br. 1113 koji se nalazi na 1. (prvom) katu Apartmanske zgrade br. 1, površine 65,80 m2, oznaka iz Glavnog projekta A/2/3 a koji je neodvojivo povezan s vlasništvom idealnog dijela zajedničkih dijelova i uređaja Apartmanske zgrade br. 1 razmjernog veličini apartmana u odnosu na veličinu ostalih apartmana kojima ti dijelovi služe, kao i dijela čestice (zemljišta) na kojoj je sagrađena apartmanska zgrada u odgovarajućem omjeru (dalje u tekstu: **Jedinica**). Predmetnoj jedinici pripada i 1557/100000 dijela zajedničkih prostora Apartmanske zgrade 1.-----

Tlocrt Jedinice prilaže se ovom Ugovoru kao **Prilog br. 1.** i čini njegov sastavni dio.-----

Ugovorne strane su suglasne da je Jedinica, kao posebni dio, izgrađena na z.k.č.br. 2100 k.o. Orašac, upisano u zk.ul.br. 1177 k.o. Orašac, koja u naravi predstavlja Apartmansko naselje Dubrovački vrtovi sunca, hotelsko apartmanski kompleks s bazenima, sadržajima za razonodu, pomoćnim zgradama, te pripadajućim zemljištem na adresi Na moru 1, Orašac, (dalje u tekstu: „**Apartmentansko naselje**“). Tlocrt Apartmanskog naselja prilaže se ovom Ugovoru kao **Prilog br. 2.** i čini njegov sastavni dio.-----

1.2. Ugovorne strane su suglasne da je Jedinica opremljena Inventarom. Inventar čini

Orasac, k.o. Orašac, in nature a yard with area of 84972 m2, the road with area of 14367 m2, entry control with area of 12 m2, energy plant area of 206 m2, substation area 53 m2, substation area 14 m2, pool B3 area 1177 m2, pool B2 area 2672 m2, pool B1 area 2198 m2, apartment 8 area 1273 m2, apartment 7 area 1286 m2, apartment 6 area 663 m2, apartment 5 area 1284 m2, apartment 4 area 1129 m2, apartment 3 area 995 m2, apartment 2 area 1266 m2, apartment 1 area 2575 m2, sport center with area of 2967 m2, wellness center with area of 2469 m2, hotel 1 area 9137 m2.- -----

The Seller and the Buyer determine that the **subject co-ownership part of the real estate in nature represents the apartment no 1113 located on the 1st (first) floor of the Apartment building no 1., with area of 65,80 m2, marked in Main design as A/2/3**, which is inseparably connected with the ownership of proportional part of the common parts and appliances of the Apartment building no 1, in proportion to the size of the apartment compared to the size of other apartments using those parts as well as a part of the land plot (the land) on which the apartment building was constructed according to the appropriate ratio (all according to Article 68, Article 69 and Article 370 paragraph 4 of the Ownership and Other Real Rights Act)(hereinafter: the „**Unit**“). The subject Unit belongs also 1557/100000 parts of the common area of the Apartment building 1.-----

The Unit's Ground Plan is hereto attached as **Schedule no. 1** and constitutes an integral part of the Agreement.-----

The Parties agree that the Unit, as a separate part, was built on the land plot 2100 cadastre municipality Orasac, entered in the land register folio 1177 cadastre municipality Orasac, which in nature represents the Residence Complex Dubrovacki vrtovi sunca, a hotel-residence complex with pools, resort amenities, auxiliary buildings and pertaining land, at the address Na moru 1, Orasac (hereinafter: the „**Residence Complex**“). The

<p>trajno ugrađeni namještaj, trajno ugrađene stvari i drugi predmeti koji se nalaze u Jedinici na dan prijenosa vlasništva kao što je navedeno u Prilogu br. 3. ovog Ugovora.</p>	<p>ground plan of the Residence Complex is attached to this Agreement as Schedule no. 2 and constitutes an integral part of the Agreement. -----</p> <p>1.2. The Parties agree that the Unit is equipped with the Inventory. The Inventory consists of the furniture, fittings and other items within the Unit at the date of transfer of the ownership, as specified in Schedule no 3 hereof.</p>
<p>Uvjeti prodaje i jamstva Prodavatelja</p> <p>2.1. Temeljem ovog Ugovora Prodavatelj prodaje a Kupac kupuje Jedinicu opisanu u članku 1. ovog Ugovora, tako da Prodavatelj prodaje svoj cjelokupni suvlasnički udjel povezan s Jedinicom i s njime povezano vlasništvo relevantnog posebnog dijela nekretnine kako je opisano u članku 1.1. ovog Ugovora a Kupac, u viđenom stanju, kupuje te suvlasničke dijelove na temelju ovog Ugovora.-----</p> <p>2.2. Prodavatelj jamči Kupcu da je Jedinica opisana u članku 1. njegovo vlasništvo, te da, osim tereta upisanih u zemljišnim knjigama i opisanih u članku 5.1. ovog Ugovora, nije opterećena bilo kakvim pravima trećih osoba te da s Jedinicom u skladu s ovim Ugovorom može slobodno raspolagati.-----</p>	<p>Terms of sale and Seller Warranties</p> <p>2.1. In accordance with and subject to the conditions of this Agreement the Seller sells and the Buyer buys the Unit described in Article 1 of this Agreement, in the manner that the Seller sells his entire co-ownership share in relation to the Unit and thereto related ownership over the related separate part of the real property, as described in Article 1.1. of this Agreement, and the Buyer buys such co-ownership shares on the basis of this Agreement and as seen.-----</p> <p>2.2. The Seller warrants to the Buyer that the Seller owns the Unit described in Article 1 and that the Unit is not encumbered by any third party rights besides the burdens entered in the Land Register and described in Article 5.1. of this Agreement, and that the Buyer can freely dispose with the Unit on the basis of this Agreement.-----</p>
<p>Cijena i isplata</p> <p>3.1. Cijena nekretnine – Jedinice iz članka 1. bez PDV iznosi</p> <p style="text-align: center;">270.000,00 EUR (dvijestotine sedamdeset tisuća Eura)</p> <p>plativo u kunskoj protuvrijednosti prema važećem srednjem tečaju EUR/kn Erste & Steiermärkische Bank d.d., Rijeka, na dan plaćanja (dalje u tekstu: „Kupoprodajna cijena“). Na dan plaćanja će se utvrditi primjenjivi srednji tečaj.-----</p> <p>Prodavatelj i Kupac suglasno utvrđuju da se prema Zakonu o PDV-u primjenjuje tuzemni prijenos porezne obveze, temeljem kojeg obvezu obračuna PDV-a u poreznim i</p>	<p>Price and Payment</p> <p>3.1. Price of the real property – the Unit from Article 1, VAT excluded amounts</p> <p style="text-align: center;">EUR 270.000,00 (two hundred seventy thousand Euros)</p> <p>payable in kuna equivalent as per mid rate of the exchange rate EUR\KN that Erste & Steiermärkische Bank d.d., Rijeka applies on the day of the payment (hereinafter: the „Purchase Price“). Date of actual payment shall be used to calculate the said applicable mid rate.-----</p> <p>The Seller and the Buyer agree that VAT reverse charge is applied in accordance with the VAT Law, meaning the Buyer is obligated</p>

ns
Q

<p>knjigovodstvenim evidencijama ima Kupac. --</p> <p>3.2. Kupoprodajna cijena ne uključuje porez na promet nekretnina (ukoliko je takav porez primjenjiv).</p>	<p>to account for the pertaining VAT in his tax and accounting books. -----</p> <p>3.2. The Purchase Price is exclusive of the real estate transaction tax (if such tax is applicable).</p>
<p>4.1. Kupac će Prodavatelju isplatiti Kupoprodajnu cijenu iz članka 3.1. na slijedeći način:</p> <p style="text-align: center;">4,435 185,875,00</p> <ul style="list-style-type: none"> - PRVA UPLATA: iznos od 25.000,00 EUR (dvadesetpet tisuća Eura) plativo u kunskoj protuvrijednosti prema važećem srednjem tečaju EUR/kn Erste & Steiermärkische Bank d.d., Rijeka, na dan 05.11.2018. (peti studenoga dvijetisuće osamnaeste) godine ili bilo koji raniji dan ----- - DRUGA UPLATA: - iznos od 100.000,00 (sto tisuća) Eura) plativo u kunskoj protuvrijednosti prema važećem srednjem tečaju EUR/kn Erste & Steiermärkische Bank d.d., Rijeka. na dan 31.ožujka 2019. ili bilo koji raniji dan----- - ZAKLJUČNA UPLATA - iznos od 100.000,00 (sto tisuća) Eura) plativo u kunskoj protuvrijednosti prema važećem srednjem tečaju EUR/kn Erste & Steiermärkische Bank d.d., Rijeka. na dan na dan 31.05.2019. (tridesetprvi svibnja dvijetisuće devetnaeste) godine – dan bankovnog transfera ili bilo koji raniji dan----- <p>-</p> <p>Isplatu iz članka 4.1. Kupac je dužan na bankovni račun prodavatelja IBAN HR2824020061100667642 -----</p> <p>4.2. Ukoliko Kupac zakasni s plaćanjem, Prodavatelj može naplaćivati zatezne kamate na takvo zakašnjelo plaćanje. -----</p>	<p>4.1. The Buyer shall pay to the Seller the Purchase Price from Article 3.1., as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> - FIRST INSTALMENT: the amount of 25.000,00 (twenty five thousand) Euro in kuna equivalent as per mid rate of EUR\KN exchange that Erste & Steiermärkische Bank d.d., Rijeka applies on the day of the due payment on November 5th, 2018 or any earlier actual date of payment. - SECOND INSTALMENT: the amount of 100.000,00 (one hundred thousand) Euro in kuna equivalent as per mid rate of exchange rate EUR\KN that Erste & Steiermärkische Bank d.d., Rijeka applies on the day of the due payment on March 31st, 2019, or any earlier actual date of payment. - BALANCE PAYMENT: the amount of 145.000,00 (one hundred forty five thousand) Euro in kuna equivalent as per mid rate of exchange that Erste & Steiermärkische Bank d.d., Rijeka applies on the day of the due payment on May 31st, 2019, or any earlier actual date of payment.----- <p>The payment according the Article 4.1. the Buyer is obliged to pay on the Sellers account IBAN: HR2824020061100667642</p> <p>4.2. If the Buyer delays with the payment, the Seller can charge the Buyer with interest on late payment.-----</p>
<p>Upisani tereti i služnost</p> <p>5.1. Kupac izjavljuje da je upoznat da na čestici br. 2100 u površini od 101 m i širini 3</p>	<p>Registered Servitude</p> <p>5.1. The Buyer here declare being informed of the servitude no Z-865/12 in favour of</p>

MS

9

m2, a koji prolazi sredinom parcele pokraj kat.čest.br.zgr.384 Orašac, sa njene sjeverne strane i ulazi u čest.zgr. 383 k.o. Orašac, postoji upisano je pravo služnosti u korist Hrvatske elektroprivrede d.d., Zagreb, pod brojem Z-865/12.-----

Također, kupac izjavljuje da je upoznat sa založnim pravom upisanim na teret cijeloga apartmanskog naselja.-----

Preuzimanje obveze kupca po transakcijskim dokumentima

6.1. Stranke su suglasne da je Prodavatelj, Istovremeno sa potpisom Ugovora o kupoprodaji sa DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA d.o.o., dana 26.02.2014. godine, Posl.br. OV 968/14 JB Ivo Radović u Dubrovniku, sklopio slijedeće ugovore:-----

6.2 Ugovorne stranke su suglasne i potpisujući ovu ispravu Kupac potvrđuje da u potpunosti razumije prava i obveze koja preuzima na sebe prema DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA d.o.o.-----

Hrvatska elektroprivreda d.d., Zagreb, entered over plot no 2100, with an area of 101 m and with width of 3 m2 that passes through the mid-part of the plot next to cadastre plot building no 384 Orašac on its north part, and cuts into the building plot no 383, cadastre municipality Orašac.-----

Also, the Buyer declare to be informed with the mortgage entered against entire Residence Complex. -----

Undertaking Transaction Documents obligations

6.1. Parties of this Agreement here agree that the Buyer simultaneously with this Purchase Agreement with the Seller takes over rights and obligations towards DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA Ltd from June 1st, 2019. upon completion of the Puchase price payment to the seller.--

6.2. The Parties agree and by signing hereof the Buyer confirms that he fully understands the rights and obligations towards DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA Ltd. -----

Prijenos vlasništva i posjeda Jedinice

7.1. Nakon što Kupac isplati Kupoprodajnu cijenu u skladu s člankom 3. i 4. ovog Ugovora u cijelosti, i pod uvjetom da je Kupac valjano potpisao sve Transakcijske dokumente opisane u članku 6.2. ovog Ugovora, Prodavatelj će:-----

7.1.1.Kupcu predati Tabularnu izjavu kojom potvrđuje da je Kupac u cijelosti isplatio Kupoprodajnu cijenu te kojom bezuvjetno dozvoljava prijenos vlasništva na ime i u vlasništvo Kupca, valjanu i podobnu za upis prava vlasništva Kupca na svoje ime i u svoje vlasništvo u zemljišnim knjigama. -----

Transfer of Ownership and Possession of Unit

7.1. After the Buyer fully pays the Purchase Price in accordance with Article 3 and 4 hereof and under condition the Buyer duly signed all Transaction Documents as specified in Article 6.2. of this Agreement, the Seller shall:-----

7.1.1. hand over to the Buyer the Tabular Statement by which he confirms that the Buyer fully paid the Purchase Price and by which the Seller unconditionally allows transfer of ownership in the Land Register to the Buyer's name and as the Buyer's ownership, valid and suitable for entry of the Buyer's title in the Land Register. -----

7.1.2. Kupcu predati Jedinicu u skladu s ovim Ugovorom i Transakcijskim dokumentima. Primopredaja će se obaviti u prisutnosti predstavnika Prodavatelja i Kupca (ili osobe koju on za to odredi), koji će zajednički pregledati Jedinicu i sastaviti primopredajni zapisnik o predaji posjeda na Jedinicom.-----

7.1.3. Neovisno o konačnoj predaji nekretnine u posjed, prodavatelj ovlašćuje kupca da u međuvremenu do konačne isplate koristi nekretninu u bilo koje vrijeme za vlastite potrebe bez naknade.-----

7.2. Ugovorne strane su suglasne da je do dana predaje Jedinice na način opisan u članku 7.1. Prodavatelj dužan platiti sve eventualne troškove koje terete Jedinicu koja je predmet ovog Ugovora (uključujući komunalna davanja, pričuvu i drugo) a koji su do dana predaje dospjeli i nisu plaćeni a s danom i nakon predaje Jedinice te troškove snosi Kupac.-----

7.3. Prodavatelj se obvezuje snositi sve troškove, poreze i davanja povezana s vlasništvom i posjednom Jedinice, koja su nastala prije sklapanja ovog Ugovora a Kupac se obvezuje snositi sve troškove, poreze i davanja povezana s vlasništvom i posjedom Jedinice od strane Kupca od dana prijenosa vlasništva temeljem ovog Ugovora i nakon njega. -----

7.4. Kupac se obvezuje platiti troškove prijenosa vlasništva te predati odgovarajuće prijave nadležnoj poreznoj upravi. -----

7.1.2. Hand over the Unit to the Buyer on the basis of this Agreement and the Transaction Documents. The handover shall be performed in the presence of the Seller's and Buyer's respective representatives (or his respective nominee), who will jointly inspect the Unit and make the minutes on the handover of the Unit possession. -----

7.1.3. Regardless the final entry into the possession, the Seller authorise the Buyer, until the balance payment to use the real estate at all times, for own use, free of charge.-----

7.2. The Parties agree that until the day the Unit will be handed over in the manner described in Article 7.1., the Seller will be obliged to pay all costs that may encumber the subject Unit (including the utilities, maintenance reserve etc.), which are due and outstanding until the day of handover, while such costs will be borne by the Buyer from and after the day of handover.-----

7.3. The Seller undertakes to bear all costs, taxes and dues related to the ownership and possession over the Unit, which incurred before entry hereof, and the Buyer undertakes to bear all costs, taxes and dues related to the Buyer's ownership and possession over the Unit, from the day of the transfer of the ownership under this Agreement and thereafter. -----

7.4. The Buyer undertakes to pay the cost of transfer of title and to file the appropriate reports to the competent Tax Office.-----

Posebna prava i obveze

8.1. Osim Jedinice koja je predmet ovog Ugovora, Kupac ima pravo koristiti i ostale dijelove koji se smatraju zajedničkim dijelovima, kao što je to označeno u Tlocrtu Apartmanskog naselja koji je priložen ovom Ugovoru kao Prilog 2., i to:-----

8.1.1. zajedničke dijelove Apartmanskog naselja, koji uključuju prostore i uređaje Apartmanskog naselja namijenjene za zajedničko i dijeljeno korištenje od strane bilo kojih i svih suvlasnika Apartmanskog naselja

Special Rights and Obligations

8.1. Besides the Unit, the Buyer will be entitled to use the other common areas/parts, as marked on the Ground Plan of the Residence Complex, which is hereto attached as Schedule 2:-----

8.1.1. common areas of the Residence Complex, which include the areas and facilities of the Residences Complex intended for joint and shared usage of any and all Co-owners of the Residences Complex (together with their guests) such as:

(zajedno s njihovim gostima) što uključuje ali se ne ograničava na: zajedničke pristupne ceste, pločnike, staze, nogostupe, vrtove i nasade, uličnu rasvjetu i infrastrukturne instalacije (dalje u tekstu: „Zajednički dijelovi Apartmanskog naselja“),

8.1.2. zajedničke dijelove apartmanske zgrade u kojoj se Jedinica nalazi (Apartmanska zgrada br. 1), koji uključuju dijelove i uređaje u zgradama namijenjene za zajedničko i dijeljeno korištenje suvlasnika i ovlaštenih korisnika jedinica unutar Zgrade kao što su zajednički ulazi, hodnici, stubišta, podesti, prostori za odlaganje smeća te infrastrukturne instalacije (dalje u tekstu: „Zajednički dijelovi zgrade“), te-----

8.1.3. spa, bazene i sportski centar u isključivom vlasništvu Prodavatelja, pod uvjetima iz ugovora sa DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA d.o.o.-----

Osim prava na korištenje Zajedničkih dijelova Apartmanskog naselja i Zajedničkih dijelova zgrade, Kupac izjavljuje da je suglasan i da prihvaća da, osim ukoliko drugačije nije izričito navedeno u ovom Ugovoru ili u bilo kojem od Transakcijskih dokumenata, nema nikakvo pravo na posjed ili drugo pravo vlasništva bilo koje vrste u odnosu na ostale izgrađene jedinice koje se nalaze unutar Apartmanskog naselja, kao što su hotel, spa, bazene i sportski centar te drugi sadržaji za razonodu, pomoćne zgrade, drugi apartmani-jedinice, kao i poslovni prostori, koji nisu specificirani kao zajednički dijelovi.-----

Ukoliko nije drugačije izričito navedeno u ovom Ugovoru ili u bilo kojem od Transakcijskih dokumenata, Kupac je suglasan da nema pravo na te se odriče bilo kojih koristi od Apartmanskog naselja osim koristi koje se odnose ili neposredno proizlaze iz kupnje Jedinice u skladu s ovim Ugovorom.-----

8.2. Kupac ili bilo koja druga osoba koju on ovlasti na korištenje Jedinice, za vrijeme boravka u Jedinici ima pravo, bez dodatne naknade, koristiti jedno parkirno mjesto

common access roads, pavements, paths, side-walks, gardens and plantings, street lights and infrastructure installations (hereinafter: „Common Areas of the Residence Complex“), -----

8.1.2. common parts of the residence building in which the Unit is located (Residence Building No. 1), which include the parts and appliances in the buildings intended for joint and individual usage by the co-owners and authorized users of the units within the Building, such as common entrances, halls, stairways, landings, waste disposal area and infrastructure installations (hereinafter: „Common Parts of the Building“), and-----

8.1.3. spa, pools and sport centre exclusively owned by the Seller, under conditions set by the DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA Ltd.-----

Apart from the right to use the Common Areas of the Residence Complex and Common Parts of the Building, the Buyer declares that he agrees and accepts, unless otherwise specifically provided herein or in any other Transaction Document, not to have any right of possession or any other ownership right of any nature related to other built units that are located in the Residence Complex, such as hotels, spa, pools and sport centre and other resort amenities, auxiliary structures, other residence units and business premises, that are not stipulated as common areas.-----

Unless otherwise specifically provided herein or in any other Transaction Document, the Buyer accepts that he is not entitled to and waives any benefits resulting from the Residence Complex, except the benefits referring to or directly ensuing from the purchase of Unit pursuant to this Agreement.

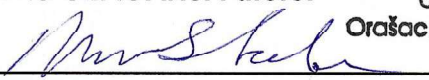
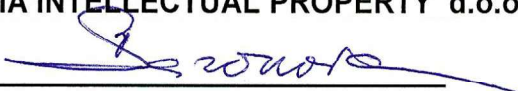

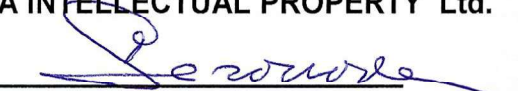
8.2. During his/her stay in the Unit, the Buyer or any other person the Buyer may authorize to use the Unit, will be entitled to use without special charge one parking place

msb

9

<p>unutar površine označene za parkiranje u Apartmanskom naselju – zajedničkim dijelovima, kao što je to označeno na Tlocrtu Apartmanskog naselja. Parkirno mjesto nije vezano niti za jednu Jedinicu i koristi se ovisno o raspoloživosti.-----</p> <p>8.3. Kupac izričito izjavljuje da je upoznat s namjenama Jedinice koja se nalazi u određenoj zoni ugostiteljsko-turističke namjene – zona ugostiteljsko-turističkih građevina namijenjenih smještaju i pratećim sadržajima, te da će Jedinicu koristiti u skladu s tim namjenama. -----</p>	<p>within the area marked for parking in the Residence Complex – common areas. The parking place is not specifically related to any Unit and depends on availability. -----</p> <p>8.3. The Buyer explicitly declares that he understands the purposes of the Unit that is located in a designated tourist zone - being catering-tourist buildings intended for accommodation and associated services) and will use the Unit in accordance with such purposes. -----</p>
<p>Raspolaganje Jedinicom</p> <p>9.1. Kupac je suglasan i prihvaća raspolagati (prodati ili na drugi način prijeniti) Jedinicom (i odgovarajućim suvlasničkim dijelom Apartmanskog naselja) isključivo u korist novog stjecatelja (dalje u tekstu: „Novi stjecatelj“) koji će, temeljem posebnog ugovora o prijenosu u skladu s člankom 127. Zakona o obveznim odnosima i/ili ugovora o prijenosu vlasništva, istovremeno s prijenosom vlasništva nad Jedinicom: -----</p> <p>9.1.1. prihvatiti Transakcijske dokumente iz članka 6.1. ovog Ugovora. -----</p> <p>9.1.2. izjaviti da prihvaća obvezu raspolaganja Jedinicom (i odgovarajućim suvlasničkim dijelom Apartmanskog naselja) isključivo u korist treće strane koja prihvaća kao obvezujuće Transakcijske dokumente iz članka 6.1. ovog Ugovora, s svim pravima i obvezama iz Transakcijskih dokumenata. -----</p> <p>9.2. Kupac je suglasan da se u zemljišne knjige upiše zabilježba o ograničenju vlasništva sukladno članku 9.1. Upis zabilježbe ne utječe na valjanost navedenog ograničenja prava vlasništva. -----</p>	<p>Disposal of Unit</p> <p>9.1. The Buyer agrees and accepts to dispose (sell or otherwise transfer) of the Unit (and appropriate co-ownership share of the Residence Complex) only in favour of a new acquirer (hereinafter: the „New Acquirer“), who under separate transfer agreement, according to Article 127 of the Civil Obligations Act and/or Ownership Transfer Agreement, simultaneously with the transfer of ownership over the Unit, will:</p> <p>9.1.1. accept the Transaction Documents from Article 6.1. of this Agreement.</p> <p>9.1.2. declare the acceptance of obligation to dispose of the Unit (and appropriate co-ownership share of the Residence Complex), only in the favour of third person that accepts as binding on him the Transaction Documents from Article 6.1 of this Agreement, with all rights and obligations pursuant to the Transaction Documents.-----</p> <p>9.2. The Buyer agrees with entry in the Land Register of the restriction of title in accordance with Article 9.1. Such entry in the Land Register will not affect the validity of the stated restriction of title.-----</p>
<p>Raskid ugovora</p> <p>10.1. U slučaju valjanog raskida ovog</p>	<p>Termination of Agreement</p> <p>10.1. In the case of valid termination of this</p>

msf
Q

<p>Ugovora, raskidaju se i svi drugi Transakcijski dokumenti koji se odnose na Jedinicu.-----</p>	<p>Agreement, all other Transaction Documents as relate to the Unit will be terminated as well. -----</p>
<p>Cjelovitost ugovora 11.1. Ovaj Ugovor zajedno s njegovim priložima predstavljaju cijeli dogovor između Ugovornih strana, i ne postoje nikakvi drugi usmeni sporazumi ili dogovori. Izmjene i dopune ovog Ugovora valjane se samo ako su sačinjene u pisanom obliku.----- 11.2. Ništetnost pojedinih odredbi ovog Ugovora ne utječe na postojanje i valjanost ovog Ugovora. Ugovorne strane se obvezuju zamijeniti ništetnu odredbu valjanom i prihvatljivom odredbom čiji komercijalni i pravni učinak na najbolji mogući način odražava učinak kojeg se namjeravalo postići nevaljanom odredbom. ----- 11.3. Ovaj Ugovor zaključen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih je jedan primjerak za Kupca a jedan za potrebe ovjere od strane javnog bilježnika, s time da su ugovorne strane ovlaštene sačiniti ovjerene preslike u potrebnom broju primjeraka.-----</p>	<p>Entire Agreement 11.1. This Agreement, together with its Schedules represents entire agreement between the Parties, and there are no other oral covenants or representations. To be valid, any modifications and amendments to this Agreement shall be made in writing.----- 11.2. Invalidity of individual provisions of this Agreement does not affect the existence and validity of this Agreement. The Parties shall endeavour to replace the invalid provision with a valid and admissible provision, with the most similar economic and legal effect as the invalid provision. ----- 11.3. This Agreement is made in 2 (two) identical copies, of which one copy shall be for the Buyer and one for public notary certification. Both parties have right to make required number of certified copies. -----</p>
<p>Mjerodavno pravo i rješavanje sporova 12.1. Na ovaj ugovor te na odnose između ugovornih strana primjenjuje se pravo Republike Hrvatske. ----- 12.2. U slučaju spora, ugovorne strane su suglasne da će spor nastojati riješiti mirnim putem a ukoliko to ne uspiju spor će se riješiti pred nadležnim sudom u Dubrovniku.-----</p>	<p>Governing Law and Dispute Settlement 12.1. This Agreement and relations between its Parties shall be governed by the Laws of the Republic of Croatia. ----- 12.2. In the event of dispute, the Parties agree to attempt to resolve such dispute in an amicable manner, failing which the competent court in Dubrovnik will have authority. -----</p>
<p>U ZNAK SUGLASNOSTI I PRIHVAĆANJA ODREDBI I UVJETA OVOG UGOVORA, nakon što su pročitale i u potpunosti razumjele ovaj Ugovor, uz potpunu suglasnost s njegovim sadržajem kao i pravima i obvezama koje iz njega proizlaze, Ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor.-----</p> <p>Prodavatelj MADIS ULAGANJA d.o.o.  Orašac, Na Moru 1</p> <p>Kupac ADRIA INTELLECTUAL PROPERTY d.o.o. </p>	<p>IN ACCEPTANCE AND AGREEMENT OF THE TERMS AND CONDITIONS OF THIS AGREEMENT, after having read and fully understood this Agreement, and in full agreement with its contents and the rights and obligations arising therefrom, the Parties duly sign this Agreement.-----</p> <p>Seller MADIS ULAGANJA Ltd.  Orašac, Na Moru 1</p> <p>Buyer ADRIA INTELLECTUAL PROPERTY Ltd. </p>

Handwritten initials and a large number '9'.

Ja, javni bilježnik **Ivo Radović**, Dubrovnik, Vukovarska 19,
potvrđujem da je stranka:

MADIS ULAGANJA d.o.o., MBS 060299837, OIB 43071945814, Orašac, NA MORU 1,
zastupano po direktoru **MARIO STEPHEN SALIGA**, OIB 81273009045, CONNECTICUT,
MONROE, SAD, HILLSIDE LANE 109, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao
svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem
putovnice br. 480670794 Sjedinjene Američke Države, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je
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-6748/2018
Dubrovnik, 26.10.2018.



Javni bilježnik
Ivo Radović

MADIS ULAGANJA
d.o.o.
Orašac, Na Moru 1

MADIS ULAGANJA
d.o.o.
Orašac, Na Moru 1

Intellectual Property
No. 1
Dubrovnik
2018.10.26

Intellectual Property
No. 1
Dubrovnik
2018.10.26