

חוק החברות;בעניין: חוק החברות, התשנ"ט-1999פקודת החברות;פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983נאמן הסדר הנושים;עו"ד עדי פיגל - הנאמן להסדר הנושים (אינוונטק סנטראל מלונות בע"מ)

משרד פרץ-פיגל, עורכי דין,

מדריך בן גוריון 2 (מגדל ב.ס.ר 1 - קומה 18), רמת-גן 52573

טלפון: 03-7553898; פקסימיליה: 03-7553899

הכנ"ר;ובעניין: כונס הנכסים הרשמי (מחוז תל-אביב והמרכז)

ע"י ב"כ עו"ד אורי ולרשטיין, מרחוב השלושה 2, תל-אביב

טלפון: 03-6899695; פקסימיליה: 02-6462502

בקשה למתן הוראות (אישור מכר)

הנאמן להסדר הנושים (להלן: "**בעל התפקיד**") מתכבד להגיש בקשה זו למתן הוראות, לפיה מתבקש בית המשפט הנכבד - לאשר לבעל התפקיד מכירת נכס בבעלות (עקיפה) של החברה (נכס Atid), **בתמורה של 60,000 אירו**, על-פי הסכם המכר והסכם הנאמנות שעותק מהם מצורף **כנספת 1** (להלן: "**הסכם המכר**"), וכן להסמיך את בעל התפקיד לבצע פעולות נדרשות לצורך יישום הסכם המכר וקבלת התמורה.

תמצית הדברים:

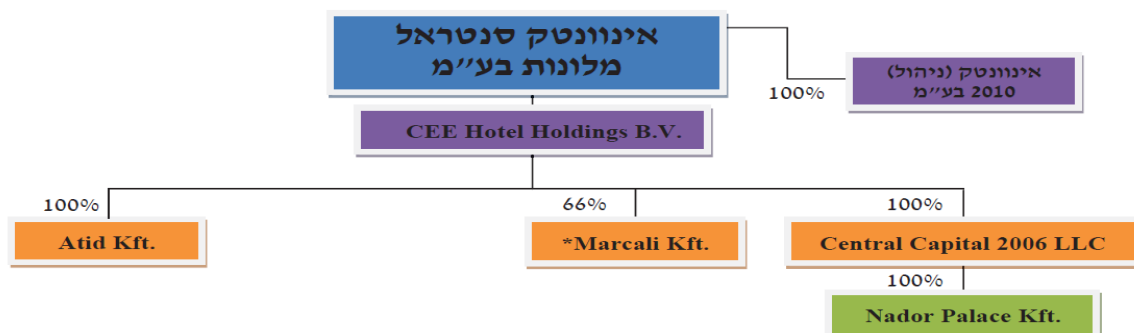
- (א) על-פי הסכם המכר, המותנה באישור בית המשפט הנכבד, חברה זרה (הולנדית), בבעלות בעל התפקיד (בנאמנות לקופת הסדר הנושים), תמכור את מלוא אחזקותיה בחברה זרה אחרת (הונגרית), המחזיקה בזכויות בנכס "Atid", אשר כפי שיפורט בפרק 3 להלן הינו למעשה זכויות בחברה (הונגרית) שהעניקה לצד שלישי הלוואה לצורך רכישת קרקע חקלאית.
- (ב) בהתאם להוראות הסכם המכר 100% מהתמורה, 60,000 אירו, הופקדו בנאמנות.
- (ג) בנסיבות הענין, ובמיוחד בהתחשב במגבלות נכס "Atid" (כפי שפורט בפרק 3 להלן) ובמצב השוק בהונגריה בכלל (שם מצוי "נכס Atid"), התמורה הינה **הרבה מעבר לתמורה הראויה**, וכך: **שווי נכס "Atid" הוערך בדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי המנהל המיוחד (דוחות מבוקרים) בסך של 50,000 אירו**. עוד יצוין, כי גם בחוות דעת המומחה שמונה על ידי בית המשפט על-פי סעיף 350 לחוק החברות לצורך בחינת הסדר חוב, אשר הוגשה ביום 18.03.2014 (במסגרת בקשה מס' 1), **לפני מועד מינוי בעל התפקיד**, העריך המומחה כי שווי נכס "Atid" הוא **240,000 ש"ח** (כ- 50,000 אירו נכון לאותו מועד), וזאת להבדיל מהערכת החברה באותה עת (שעמדה על כ- 2 מיליון ש"ח).

(ד) קל וחומר אמורים הדברים בהתחשב בכך, כי גם ביחס לנכס זה ("Atid") התנהלו עוד לפני כניסתה של החברה להליכי חדלות פירעון הליכים משפטיים כלפי עיזבון המנוח שקיבל את ההלוואה, וזאת במקביל לעיכוב הליכי התכנון ביחס לאותם מקרקעין.

(ה) בנסיבות אלו, בהתחשב בהליכי חדלות הפירעון, ובהתחשב בעובדה כי במשך תקופה ממושכת היו גורמים בודדים שהביעו עניין בבדיקת נכס זה אם יוסכם מראש על כך שהוא יימכר בתמורות נמוכות באופן ניכר (עמדת בעל התפקיד היתה לאורך כל הדרך שנכס זה לא יימכר פחות מערכו בדוחות האחרונים שפורסמו), ובהתחשב בכך שהתמורה המוצעת עולה על השווי האמיתי של נכס זה (להבדיל מהערכות החברה שהתבררו גם בהקשר זה כחסרות בסיס), בעל התפקיד סבור, כי יש לפעול לאישור ויישום הסכם המכר.

רקע רלבנטי, נכס "Atid" והסכם המכר שגובש (נשוא בקשה זו):

1. ביום 23.03.2014 מונה בעל התפקיד כמפרק זמני לחברה.
2. ביום 19.10.2014 אישר בית המשפט הנכבד הסדר נושים לחברה, במסגרת מכירת "השלד בורסאי", והחל מיום 13.11.2014 (מועד הכניסה לתוקף של הסדר הנושים), משמש בעל התפקיד כנאמן הסדר הנושים.
3. בשנת 2009 רכשה Central European Estates N.V. (להלן: "Central") את השליטה בחברה. החל ממועד השלמת רכישת השליטה בחברה על ידי Central ועד לחודש מאי 2012 פעלה החברה בתחום המלוונות שהיווה את תחום הפעילות הבלעדי שלה. במסגרת זו, החברה פעלה, באמצעות חברות בבעלותה, בייזום, בניה ופיתוח של הזדמנויות עסקיות בתחום המלוונאות במרכז ובמזרח אירופה.
4. עיקר נכסי החברה הוחזקו על ידה באמצעות חברת בת בבעלות מלאה של החברה (חברה הולנדית זרה) - CEE Hotel Holdings B.V. (להלן: "החברה ההולנדית") - וחברות זרות נוספות שהוחזקו (במישרין ו/או בעקיפין) על ידי החברה ההולנדית (להלן: "החברות הזרות הנוספות"). במצורף תרשים החזקות החברה, המפרט את אופן ההחזקות נכון למועד בו ננקטו הליכי חדלות הפירעון:



5. במועד מינויו של בעל התפקיד התברר, כי קופת החברה רוקנה כמעט לחלוטין וכי במהלך תקופה ארוכה שילמה החברה סכומי עתק לנושים שונים, ובחרה לא לשלם תשלומים שהתחייבו על מנת: (א) לשמר את קיום החברה ההולנדית והחברות הזרות (כולל חובות בסך עשרות אלפי אירו שהותירה החברה ליועצים ודירקטורים זרים של החברה ההולנדית והחברות הזרות); (ב) לשמר את זכויות כל אותן חברות בנכסים השונים, ובכלל זה תשלומים משמעותיים בגין הנכס נשוא בקשה זו, לרבות לרשויות המדינה (הונגריה).
6. בנוסף, עובר למינוי בעל התפקיד ננטשו החברה ההולנדית והחברות הזרות, אשר נותרו ללא הדירקטורים וללא המנהלים, כאשר הלכה למעשה מצא עצמו בעל התפקיד בפני "אדמה חרוכה".
7. בנסיבות אלו, כפי שפורט בהרחבה בדוחות הקודמים שהגיש בעל התפקיד, בוצעו פעולות רבות על מנת לשמר את החברות שהוחזקו על ידי החברה, ובמיוחד את החברה ההולנדית, וכן על מנת לאפשר קבלת תמורות מסוימות בגין הנכסים שהוחזקו על ידן, שרובם ככולם היו בהליכי חדלות פירעון מצד נושיהן. בנוסף התברר גם, כי קיימים פערים עצומים בין שווי הנכסים שהציגה החברה בשעתו לבין שוויים האמיתי, וקל וחומר לאור קיומם של הליכי חדלות פירעון ביחס לנכסים אלו.
8. בכלל זה, כפי שפורט בהרחבה בדוחות הקודמים שהוגשו לבית המשפט הנכבד, בהתאם לבקשות שהוגשו על ידי בעל התפקיד (ובאישור בית המשפט הנכבד):
- (א) בעל התפקיד מינה דירקטור וב"כ זרים לחברה ההולנדית, אשר פועלת כחברה עצמאית לכל דבר וענין (דבר זה מתחייב גם בהתאם לדינים החלים על דירקטורים בחברות הולנדיות). יחד עם זאת, הדירקטורים בחברה ההולנדית פועלים בשיתוף פעולה מלא עם בעל התפקיד, לא מבוצעות על ידם פעולות ללא עדכון בעל התפקיד, ובכלל זה גם לגבי מכר נכס "Atid" הוסכם על החברה ההולנדית כי הסכם המכר יהיה מותנה בתנאי מתלה שנדרש על ידי בעל התפקיד - קבלת אישור בית משפט זה של הפירוק.
- (ב) בעל התפקיד ביצע, באמצעות הדירקטור וב"כ הזרים, פעולות רבות (כולל הסדרת חובות עבר של החברה ההולנדית) על מנת להסדיר את מחדלי וחובות העבר של החברה ההולנדית ולהבטיח את המשך פעילותה השוטפת. ביצוע פעולות חיוניות אלו מנעו את מחיקת החברה ההולנדית ואובדן זכויותיה, ובכלל זה בנכס נשוא בקשה זו. יודגש, כי לא ניתן היה לממש את הנכס נשוא בקשה זו אם בעל התפקיד לא היה מבצע את כל אותן פעולות שנדרשו לצורך מינוי הדירקטור הזר ומניעת מחיקתה של החברה ההולנדית.
- (ג) בעל התפקיד התקשר עם עורכת דין מקומית (הונגרית), שבפיקוח שוטף וצמוד של בעל התפקיד ביצעה פעולות רבות וחיוניות, כולל בהליכים משפטיים ודיונים שננקטו בהונגריה בקשר לנכסים

שהוחזקו על ידי החברות הזרות (בשרשור באמצעות החברה ההולנדית), והליכים אלו מנעו אובדן זכויות בנכסים אלו.

(ד) בעל התפקיד פעל במישורים רבים על מנת לקבל הצעות לרכישת הזכויות בנכסים, ובכלל זה גם ביצע התקשרות עם Central, אשר מומש על ידי בעל התפקיד באופן חלקי (ביחס למכירת נכסים בלבד). מימוש הנכס נשוא בקשה זו נעשה בסיוע של Central, ובהתאם תהיה זו זכאית לקבל בעתיד דמי תיווך (3%) בגין כספי המימוש של נכס זה שיקבל בפועל בעל התפקיד (על-פי תנאי ההסכם מול Central שאושר על ידי בית המשפט הנכבד).

(ה) בעל התפקיד מימש כבר את נכס "Nador" תמורת 425,000 אירו (בקשה מס' 28).

(ו) בעל התפקיד מימש כבר את נכס "Marcali" תמורת 100,000 אירו (בקשה מס' 31).

(ז) וכעת, במסגרת בקשה זו מבקש בעל התפקיד למכור את נכס "Atid", תמורת 60,000 אירו.

9. אחד הנכסים שהוחזקו על ידי החברה היה הנכס נשוא בקשה זו - נכס "Atid".

10. כמפורט בתרשים בסעיף 4 לעיל, עובר להליכי חדלות הפירעון: החברה החזיקה ב- 100% מהחברה ההולנדית (CEE Hotel Holdings B.V.) (בהסדר הנושים הועברו כל המניות החברה ההולנדית לבעלות בעל התפקיד, המחזיק בהם בנאמנות עבור הסדר הנושים); החברה ההולנדית החזיקה ב- 100% מחברת Atid Kft. (חברה זרה הרשומה בהונגריה) (להלן: "חברת הנכס ההונגרית");

11. אחזקות החברה ההולנדית בחברת הנכס ההונגרית כאמור לעיל (לעיל ולהלן: "נכס Atid"), הן הממכר נשוא בקשה זו.

12. **תיאור נכס "Atid"**: חברת הנכס ההונגרית התקשרה עם צד שלישי בהסכם, לפיו העמידה חברת הנכס ההונגרית לצד שלישי הלוואה בסך של כ- 1 מיליון אירו לצורך רכישת מקרקעין. הצד השלישי התחייב לפעול לשינוי יעוד המקרקעין (לנופש ולמגורים) ועם שינוי יעוד המקרקעין התחייב הצד השלישי להעביר את הבעלות ב- 90% מן הקרקע על שם חברת הנכס ההונגרית, כאשר 10% הנוותרים מהקרקע היו אמורים לשמש תמורה לצד השלישי בגין שירותיו לשינוי יעוד המקרקעין. כבטוחה למילוי התחייבויות הצד השלישי על-פי ההסכם נרשמה לטובת חברת הנכס ההונגרית בטוחה על הזכויות במקרקעין.

13. הליכי שינוי התכנון של המקרקעין לא התקדמו ועוד לפני מינוי בעל התפקיד הלך לעולמו הצד השלישי הנ"ל והתנהלו הליכים משפטיים, ובהתאם לבדיקות שנעשו במהלך התקופה שחלפה בסיוע עורכת הדין בהונגריה הפועלת תחת בעל התפקיד לא חלה התקדמות לגבי נכס זה.

14. זאת ועוד, במהלך התקופה שחלפה גדל באופן משמעותי הסיכון לאובדן מוחלט של האפשרות לקבל תמורה כלשהי בגין נכס "Atid", וזאת מאחר וכל החברות ההונגריות הזרות שהוחזקו על ידי החברה ההולנדית ננטשו על ידי החברה ובהתאם להוראות הדין בהונגריה החלו להינקט כלפיהם הליכי מחיקה עקב אי מינוי מנהלים והגשת דוחות כספיים. במסגרת זו, ולאור ההערכה שהיתה עוד לפני מועד מינוי בעל התפקיד, כי שוויו של נכס זה אינו מצדיק השקעה בסכומים ניכרים שנדרשו כדי לשמר את חברת הנכס ההונגרית, נוצר סיכון שבסופו של דבר לא ניתן יהיה לממש כלל אחזקות אלו.
15. כאמור בסעיף קטן "ג)" בתמצית הדברים שהובאה בפתח בקשה זו, השווי (האמיתי) של נכס זה הוערך בסכום של כ- 50,000 אירו. כאמור בסעיף קטן "ה)" בתמצית הדברים שהובאה בפתח בקשה זו, ובהתחשב בכך שהליכים למימוש זה חייבו גם העסקה של עורכת דין בהונגריה, בעל התפקיד עמד על כך שנכס זה לא יימכר פחות מערכו בדוחות האחרונים שפורסמו (50,000 אירו כאמור), וכן כי כל הסכם יותנה בהסכמה של הקונה למספר תנאים מקדמיים לצורך ביצוע התקשרות, שעיקרם:
- (א) כל הסכם יותנה בתנאי מתלה של אישור בית המשפט הנכבד, וזאת חרף העובדה כי "המוכר" הינו חברה זרה (החברה ההולנדית) שלא מצויה בהליכי חדלות פירעון ואשר לה נושאי משרה החייבים גם הם לפעול לטובת החברה ההולנדית.
- (ב) התמורה שתשולם בגין נכס "Atid" תהיה בלתי מותנית (למעט באישור בית המשפט הנכבד), או לחילופין תגובה בבטוחות משמעותיות להבטחת כל תמורה עתידית.
- (ד) נכס "Atid" ימומש באופן בו החברה ההולנדית תמכור את מלוא אחזקותיה (מניות) בחברת הנכס ההונגרית. מבנה זה נדרש, הן מאחר ובעל התפקיד לא יכול לבצע התקשרות משפטית באמצעות חברת הנכס ההונגרית שננטשה, והן על מנת להקטין את החשיפה.
16. בסופו של דבר, ולאחר משא ומתן ממושך שהתקיים בחודשים האחרונים, ואשר חייב מעורבות עורכת הדין בהונגריה, עלה בידי בעל התפקיד לגבש הסכם למימוש נכס "Atid" בתמורה ראויה (בנסיבות הקיימות), ולבצע התקשרות מחייבת על-פי הסכם המכר והסכם הנאמנות נשוא בקשה זו (נספח 1).
17. למיטב ידיעת בעל התפקיד "הקונה" אינו גורם הקשור לאיזה מבין הגורמים שהיו מבעלי השליטה בחברה.
18. עיקרי הסכם המכר שהתקשרות בו מבוקשת במסגרת בקשה זו, הינם:
- (א) החברה ההולנדית תמכור לרוכשת את כל מניות חברת הנכס ההונגרית וכן תעביר לקונה כל זכות (לרבות להחזר הלואה) מול חברת הנכס ההונגרית (להלן: "הממכר").

- (ב) הממכר יירכש על ידי הרוכשת כפי שהוא (As-Is) ולרוכשת, אשר ביצעה בעצמה ועל אחריותה הליך בדיקת נאותות (Due-Diligence) לא תהיה כל טענה כלפי המוכרת בקשר עם הממכר.
- (ג) הרוכשת תשלם עבור הממכר סך של 60,000 אירו (להלן: "התמורה"), ומלוא התמורה הופקדה כבר בנאמנות בידי עורכת הדין ההונגרית, המייצגת את בעל התפקיד.
- (ד) ביום 01.03.2016 התקבל בידי בעל התפקיד אישור כי מלוא הסכום הנ"ל (60,000 אירו) מוחזק בנאמנות בהתאם לתנאי הסכם המכר (כאמור בידי עורכת הדין ההונגרית המייצגת את בעל התפקיד) (להלן: "סכום הנאמנות"), ואם הרוכשת לא תקיים את הסכם המכר יחולט סכום הנאמנות.
- (ה) **הסכם המכר מותנה בקבלת אישור בית משפט נכבד זה עד לא יאחר מיום 10.04.2016.**
- (ו) לאחר קבלת אישור בית המשפט הנכבד סכום הנאמנות ישולם במלואו לחברה ההולנדית לאחר רישום הזכויות על שם הרוכשת ולא יאוחר מתום חמישה (5) ימי עסקים ממועד ההשלמה.

פרק 5 - סיכום :

19. העסקה המובאת לאישורו של בית המשפט הנכבד, מהווה סיומו של משא ומתן ממושך, אשר חייב מעורבות של עורכת הדין בהונגריה מטעם בעל התפקיד. עלות הסכומים ששולמו וישולמו לעורכת הדין בהונגריה עבור הטיפול הכולל בנכס "Atid" (כולל בקשר עם הסכם המכר) עומדת על 2,400 אירו.
20. על בסיס הנימוקים שפורטו בהרחבה לעיל, המדובר בעסקה ראויה, בתמורה של 60,000 אירו עבור נכס שהוערך בשווי אפס, ובנסיבות הקיימות (כמפורט בהרחבה לעיל) יש בה כדי לבטל את הסיכון (הממשי והכמעט וודאי) לאובדן המוחלט של הנכס ולקבלת התמורה הנ"ל בקופת ההסדר.
21. אשר על-כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את המבוקש ברישא של בקשה זו לעיל.



עדי פיגל, עו"ד
נאמן להסדר הנושים

נספח 1

ENGEDMÉNYEZÉSI SZERZŐDÉS

ASSIGNMENT AGREEMENT

Amely létrejött egyrészről **CEE Hotel Holdings B.V.** (holland jog szerint nyilvántartott jogi személy, székhely: 1019 DT Amsterdam, at Rietlandpark 125, Hollandia, képviseli: dr. Nagy Anna Berta meghatalmazott, továbbiakban: „**CEE Hotel B.V.**”) mint engedményező, és

Which was concluded by and between **CEE Hotel Holdings B.V.** (legal person registered under Dutch law, registered head office: 1019 DT Amsterdam, at Rietlandpark 125, Netherlands, represented by: dr. Nagy Anna Berta authorized representative, hereinafter: “**CEE Hotel B.V.**”) ,as assignor, and

ROUND HILL PROPERTY LLC. (cégjegyzékszám: 5682305 székhely: 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA, képviseli: Deák Edina ügyvezető), mint engedményes között

on the other hand, **ROUND HILL PROPERTY LLC.** (company registry number: 5682305, registered head office: 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA, represented by: Deák Edina, managing director), as assign

az alábbiaknak megfelelően:

correspondently to the followings:

A **CEE Hotel B.V.** a mai napon az **ATID Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társasággal** (Székhely: 1052 Budapest, Váci utca 12. I. em. 4., Céjgjegyzékszám: Cg. 01-09-691305, Adószám: 12534474-2-41, „**Társaság**”) szemben fennálló valamennyi követelését és az ahhoz kapcsolódó jogait „as is” („**Engedményezett Követelés**”) a **ROUND HILL PROPERTY LLC.** -re (cégjegyzékszám: 5682305 székhely: 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA) engedményezi.

CEE Hotel B.V. assigns on this day all its claims and related rights („**Assigned Claim**”) against **ATID Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (seat: H-1052 Budapest, Váci utca 12. I. em. 4., court of registration: Somogy County Court; registration number: 01-09-691305; Tax No.: 12534474-2-41, „**Company**”) “as is” to **ROUND HILL PROPERTY LLC.** (company registry number: 5682305, registered head office: 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA)

CEE Hotel B.V. kifejezetten kizárja a **ROUND HILL PROPERTY LLC.**-vel szembeni, az Engedményezett Követelés teljesítéséért való kezesi felelősséget vagy bármilyen egyéb felelősségét.

CEE Hotel B.V. specifically excludes towards **ROUND HILL PROPERTY LLC.** its suretyship for the fulfillment of Assigned Claim or any other liability.

CEE Hotel B. V. kijelenti, hogy azzal a feltételezéssel engedményezi a követelést, hogy **ROUND HILL PROPERTY LLC.** az Engedményezett Követelés átruházásának a jogcímét, ellenértékének összegét ismeri, és azt megismerte.

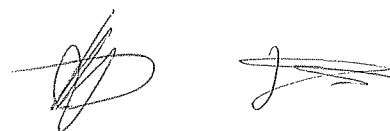
CEE Hotel B.V. declares it only assigns the claim with the assumption that **ROUND HILL PROPERTY LLC.** knows and it has got to know the legal ground of the transfer of Assigned Claim and the amount of its consideration and it is aware of it.

CEE Hotel B.V. az Engedményezett Követelést kifejezetten bizonytalan követelésként ruhazza át, ennek megfelelően az Engedményezett Követelés tekintetében a Társaság teljesítéséért való bármilyen felelősségét jelen nyilatkozat aláírásával kifejezetten kizárja.

CEE Hotel B.V. specifically transfers the Assigned Claim as an uncertain claim; according to it with the signature of this declaration, it specially excludes any responsibility for the fulfillment of Company regarding the Assigned Claim.

CEE Hotel B.V. kijelenti, hogy az engedményezés ellenértéke megfizetésre került a

CEE Hotel B.V. declares that the consideration for assignment has been paid to **CEE Hotel B.V.**



CEE Hotel B.V. részére.

ROUND HILL PROPERTY LLC jelen Szerződésben foglaltakat elismeri, elfogadja és magára nézve kötelezőnek ismeri el.

ROUND HILL PROPERTY LLC accepts and acknowledges the provisions of present Agreement, and affirms that as compulsory for it.

Jelen Szerződésben részletesen nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, különösen az engedményezésre vonatkozó rendelkezési az irányadók.

Regarding any issue not regulated in this Agreement the Hungarian Law, Act V of 2013 on Hungarian Civil Code, especially the provisions regarding assignment shall prevail.

Jelen Szerződés mindkét Fél aláírásával lép hatályba.

This Agreement shall enter into force upon signature by both Parties.

Jelen Szerződés magyar és angol nyelven készült. Bármilyen eltérés esetén az angol nyelvű változat az irányadó.

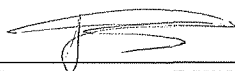
This Agreement has been prepared both in Hungarian and English language. In any case of discrepancy the terms of English version shall prevail.

Aláírás helye és ideje/Place and date of signature:



CEE Hotel Holdings B.V.
Képviseli/ Represented by: dr. Nagy Anna Berta
meghatalmazott / authorized representative

Aláírás helye és ideje/Place and date of signature:



ROUND HILL PROPERTY LLC.
.Képviseli/Represented by: Deák Edina ügyvezető
ügyvezető / managing director

TULAJDONJOG BEJEGYZÉSHEZ
HOZZÁJÁRULÓ NYILATKOZAT

DECLARATION OF THE TRANSFER OF
OWNERSHIP

Alulírott **CEE Hotel Holdings B.V** (holland jog szerint nyilvántartott jogi személy, székhely: 1019 DT Amszterdam, Rietlandpark 125, Hollandia, képviseli: dr. Nagy Anna Berta meghatalmazott) mint eladó ezennel kijelenti, hogy

Undersigned **CEE Hotel Holdings B.V** (legal entity incorporated under the law of Netherlands, registered head office: 1019 DT) Amsterdam, at Rietlandpark 125., represented by: dr. Nagy Anna Berta _authorized representative) as seller hereby declares that it has transferred

ATID Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1052 Budapest, Váci utca 12. I. em. 4., Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-691305, Adószám: 12534474-2-41, továbbiakban: **“Társaság”**) jegyzett tőkéjének **100 százalékát megtestesítő, mindösszesen 3.000.000,- Ft** (azaz hárommillió forint) **névértékű üzletrész** (továbbiakban: „**Üzletrész**”) tulajdonjogát

the quota with the nominal value of **HUF 3.000.000,-** (that is three million forint) in the **ATID Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (seat: H-1052 Budapest, Váci utca 12. I. em. 4., court of registration: Somogy County Court; registration number: 01-09-691305; Tax No.: 12534474-2-41, „**Company**”) which is embodying the **100 % of the registered capital** (hereinafter: **“Quota”**) of the Company

átruházta **ROUND HILL PROPERTY LLC.** re (cégjegyzékszám: 5682305 székhely: 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA), mint vevőre (a továbbiakban: **“Vevő”**), és

to **ROUND HILL PROPERTY LLC.**(company registry number: 5682305, registered head office: 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA), as buyer (hereinafter: **“Buyer”**), and

feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az Üzletrész tekintetében az illetékes Cégbíróság által bejegyzésre kerüljön.

it gives its **unconditional and irrevocable consent** to that Buyer's 1/1 rate of ownership regarding the Quota will be registered by the competent Court of Company Registry.

Jelen Nyilatkozat Magyar és angol nyelven készült. Bármilyen eltérés esetén az angol nyelvű változat az irányadó.

This Declaration has been prepared in both Hungarian and English language. In case of any discrepancy the English version shall prevail.



CEE Hotel Holdings B.V

Képviseli / Represented by: dr. Nagy Anna Berta
meghatalmazott / authorized representative

LETÉTI SZERZŐDÉS / ESCROW AGREEMENT

(1) mely létrejött egyrészről/which was concluded by and between

CEE Hotel Holdings B.V.

Székhely/head office: Rietlandpark 125., 1019 DT Amsterdam, Netherlands

Cégjegyzékszám/Company Registry No.: 24311678

Képviseli/represented by: dr. Nagy Anna Berta meghatalmazott/ authorized representative
mint **eladó** (a továbbiakban: "**Eladó**") / as **seller** (hereinafter: "**Seller**")

(2) másrészről/on the other hand

ROUND HILL PROPERTY LLC

Székhely/head office: 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA

Cégjegyzékszám/Company Registry No.: 5682305

Képviseli/represented by: Deák Edina ügyvezető / managing director
mint **vevő** (a továbbiakban: "**Vevő**") / as **buyer** (hereinafter: "**Buyer**")

(1)-(2) felek együttesen a továbbiakban "**Felek**")/(parties (1)-(2) hereinafter jointly "**Parties**");

(3) harmadrészről/on third hand

Düh Ügyvédi Iroda/Düh Law Office

Székhely/head office: 1061 Budapest, Jókai tér 1. fszt. 3.

képviselő/represented by: dr. Düh Dóra ügyvéd / attorney-at-law

mint **letéteményes** (a továbbiakban: "**Letéteményes**") / as **trustee** (hereinafter: "**Trustee**")

között a mai napon az alábbi feltételek mellett/on the below-mentioned date under the following terms
and conditions:

Előzmények:

Preliminaries

I. Felek rögzítik, hogy jelen Letéti Szerződés aláírásának napján Eladó és Vevő üzletrész adásvételi szerződést („**Adásvételi Szerződés**”) kötöttek az Adásvételi Szerződésben meghatározott üzletrész („**Üzletrész**”) tulajdonjogának átruházása tárgyában, valamint az Adásvételi Szerződésben meghatározott követelés engedményezése („**Engedményezés**”) tekintetében.

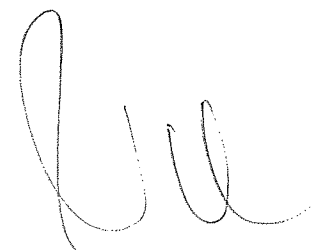
I. Parties record that Seller and Buyer concluded a quota sale and purchase agreement on the day of signature of this Escrow Agreement ("**Sale and Purchase Agreement**") in the subject of the transfer of ownership of the quota specified in the Sale and Purchase Agreement ("**Quota**") and in the subject of assignment of claim ("**Assignment**") specified in the Sale and Purchase Agreement.

II. Felek megállapodtak, hogy a Letéteményest nevezik ki letéteményesnek, oly módon, hogy a jelen Letéti Szerződés szerint letétbe helyezendő összeg, és letéti dokumentumok a Letéteményesiél kerülnek letétbe helyezésre, így ennek következtében Felek az alábbiakban állapodnak meg:

II. Parties agreed to appoint Trustee as escrow agent, the way the amount and the escrow documents to be deposited according to this Escrow Agreement, shall be deposited at the Trustee, thus as a result Parties agree on the followings:


CEE Hotel Holdings B.V.
Képviseli/represented by: dr. Nagy Anna
Berta meghatalmazott / authorized
representative
Eladó / Seller


ROUND HILL PROPERTY LLC
Képviseli/Represented by:
Deák Edina ügyvezető / managing director
Vevő / Buyer

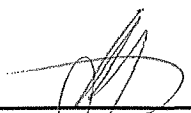

Düh Ügyvédi Iroda / Düh Law Office
eljáró ügyvéd / acting attorney-at-law: dr.
Düh Dóra
Letéteményes / Trustee

DEFINÍCIÓK

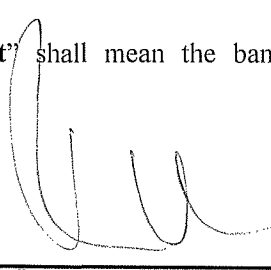
DEFINITIONS

- II.1 „**Letéti Összeg**” jelenti az Adásvételi Szerződés 2.1 pontjában meghatározott vételárat azaz, összesen **60.000,- Euro** (azaz hatvanezer euró) összeget
- II.1 “**Escrow Amount**” shall mean the amount of **EUR 60 000** (namely sixty thousand Euros), specified in section 2.1 of the Sale and Purchase Agreement.
- II.2 „**Letéti Dokumentumok**” jelentik
- II.2 “**Escrow Documents**” shall mean
- a., az Adásvételi Szerződés 1.2 pontjában meghatározott, dátum nélküli hozzájáruló nyilatkozatot, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Üzletrész tekintetében bejegyzésre kerüljön (**“Tulajdonjog Bejegyzéshez Hozzájáruló Nyilatkozat”**)
- a., the notice of consent without a date determined in section 1.2 of the Sale and Purchase Agreement, in which Seller gives its unconditional, irrevocable consent to the registration of the property of the Buyer of the Quota (**“Declaration of the Transfer of Ownership”**)
- b., Eladó által aláírt, dátum nélküli nyilatkozat, melyben Eladó lemond azon illetékes Cégbíróság által hozott azon végzés tekintetében őt megillető fellebbezési jog gyakorlásáról, mely végzés az Üzletrész tulajdonjogának Vevőre történő átruházását bejegyzi. (**“Lemondó Nyilatkozat”**)
- b., statement signed by Seller, without a date, in which Seller resigns from the right of appeal entitled to them based on the injunction made by the competent Registry Court, which injunction registers the transfer of property of Quota to Buyer (**“Resignation Statement”**)
- c. Eladó által aláírt, dátum nélküli engedményezési szerződés, melyben eladó az **ATID Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társasággal** (Székhely: 1052 Budapest, Váci utca 12. I. em. 4., Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-691305, Adószám: 12534474-2-41 „**Társaság**”) szemben fennálló valamennyi követelését és az ahhoz kapcsoló jogait Vevőre engedményezi (**„Engedményezési Szerződés”**)
- c., assignment agreement signed by Seller without date, in which Seller assigns its all claims and connected rights against **ATID Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (seat: H-1052 Budapest, Váci utca 12. I. em. 4; Registration number: 01-09-691305; Tax No.: 12534474-2-41, “**Company**”) to Buyer (**“Assignment Agreement”**)
- d. Eladó által cégszerűen aláírt meghatalmazás, mely a fenti II.2 bekezdésének (a) és (b) és (c) pontokban meghatározott nyilatkozat és jelen Letéti Szerződés aláírására is kiterjed (**“Meghatalmazás”**)
- d. power of attorney fully signed by Seller, which expands to the signature of declaration specified in the above mentioned section II. 2 subsection (a) and (b) and (c) to signature of this Escrow Agreement (**“Power of Attorney”**)

- II.3 „**Letéti Bankszámla**” jelenti II.3 “**Escrow Account**” shall mean the bank


CEE Hotel-Holdings B.V.
 Képviseli/represented by: dr. Nagy Anna
 Berta meghatalmazott / authorized
 representative
 Eladó / Seller


ROUND HILL PROPERTY LLC
 Képviseli/Represented by:
 Deák Edina ügyvezető / managing director
 Vevő / Buyer


Düh Ügyvédi Iroda / Düh Law Office
 eljáró ügyvéd / acting attorney-at-law: dr.
 Düh Dóra
 Letéteményes / Trustee

Letéteményes CIB Banknál vezetett HU 90
10700079-26863302-50300006 számú
bankszámláját;

account no. HU 90 10700079-26863302-
50300006 of CIB Bank of the Trustee.

II.4 „**Eladó Bankszámlája**” jelenti Eladó által későbbiek során Letéteményes részére meghatározott azon bankszámláját, amelyre Letéteményes a Letéti Összeget felszabadítja jelen Letéti Szerződésben meghatározott esetben.

Bármely határidő, amely Letéteményes Eladó Bankszámlájára történő utalásával kapcsolatos azt követően kezdődik, hogy Letéteményes Eladó Bankszámláját megismerte.

II.5. „**Vevő bankszámlája**” jelenti Vevő azon bankszámláját, amelyről a Letéti Összeg a Letéti Bankszámlára érkezik vagy azt a bankszámlát, amelynek adatairól (számlavezető bank, bankszámlaszám, SWIFT kód, IBAN kód) Vevő a későbbiek során Letéteményest tájékoztatja és amelyre Letéteményes a Letéti Összeget visszautalja a jelen Letéti Szerződésben meghatározott esetekben. Bármely határidő, amely Letéteményes Vevő Bankszámlájára történő utalásával kapcsolatos azt követően kezdődik, hogy Letéteményes Vevő Bankszámláját megismerte.

II.4 “**Bank Account of Seller**” shall mean that bank account specialized by Seller for Trustee, to which Trustee shall release the Escrow Amount in case specified in this Escrow Agreement.

Any deadline in connection with the transfer to Seller’s Bank Account by Trustee shall start after that the Trustee is aware of the Bank Account of Seller.

II.5 “**Bank Account of Buyer**” shall mean bank account of Buyer from which the Escrow Amount shall be transferred to Escrow Account or the bank account that in point of Buyer further on informs Trustee about its details (manager bank of the account, bank account no., SWIFT code, IBAN code) and the bank account which the Escrow Amount shall be transferred back by the Trustee in cases specified in this Escrow Agreement. Any the deadline, in connection with the transfer to the Bank Account of Buyer by Trustee shall start after that Trustee is aware of the Bank Account of Buyer.

1. JELEN LETÉTI SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1A Felek rögzítik, hogy Vevő jelen Letéti Szerződés aláírását követő 3 (három) munkanapon belül Eladó részére a Letéti Összeget átutalással megfizeti vagy befizeti közvetlenül a Letéti Bankszámlára történő letétbe helyezéssel.

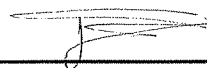
1.2 A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Letéti Összeg nem kerül Letéti Bankszámlán jóváírásra az 1.1 pontban meghatározott határidőn belül, az Eladó jogosult jelen Letéti Szerződéstől elállni és az elállás tényéről a

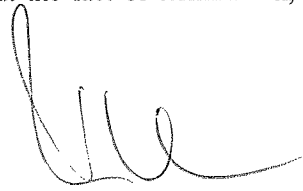
1. SUBJECT OF THIS ESCROW AGREEMENT

1.1 Parties state that Buyer pays the Escrow Amount to Seller within 3 (three) business days from the signature of this Escrow Agreement via bank transfer with depositing Escrow Amount onto the Escrow Bank Account. or with a direct deposit onto the Escrow Bank Account.

1.2 Parties agree that if the Escrow Amount is not deposited on the Escrow Account until the deadline specified in section 1.1, Seller is entitled to terminate this Escrow Agreement and to notify Trustee about the fact of termination,


CEE Hotel Holdings B.V.
Képviseli/represented by: dr. Nagy Anna
Berta meghatalmazott / authorized
representative
Eladó / Seller


ROUND HILL PROPERTY LLC
Képviseli/Represented by:
Deák Edina ügyvezető / managing director
Vevő / Buyer


Düh Ügyvédi Iroda / Düh Law Office
eljáró ügyvéd / acting attorney-at-law: dr.
Düh Dóra
Letéteményes / Trustee

Letéteményest értesíteni, Letéteményes pedig köteles a nála letétben lévő Letéti Dokumentumokat Eladónak felszabadítani.

and Trustee is obliged to release the Escrow Documents to Seller, which have been deposited at Trustee.

2. LETÉTI DOKUMENTUMOK LETÉTBE HELYEZÉSE

2.1 Jelen Letéti Szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó letétbe helyezte Letéteményesnél II.2 pontban meghatározott valamennyi Letéti Dokumentumot, azaz

a. Tulajdonjog Bejegyzéshez Hozzájáruló Nyilatkozatot 3 (három) eredeti példányban, és

b. Lemondó Nyilatkozatot 3 (három) eredeti példányban, és

c. Engedményezési Szerződést 3 (három) eredeti példányban, és

d. Meghatalmazást 1 (egy) eredeti példányban.

2. DEPOSITING THE ESCROW DOCUMENTS

2.1 Simultaneously with the signature of this Escrow Agreement, Seller deposited the following Escrow Documents specified in section II.2 at Trustee:

a., 3 (three) original copies of Declaration of the Transfer of Ownership, and

b., 3 (three) original copies of Resignation Statement, and

c. 3 (three) original copies of Assignment Agreement, and

d., 1 (one) original copy of Power of Attorney.

3. FELSZABADÍTÁSI FELTÉTELEK

3.1 Letéti Dokumentumok felszabadítása:

3.1.1 Letéteményes az alábbi feltételek teljesülését követő 5 (öt) napon belül köteles valamennyi Letéti Dokumentumot Vevőnek felszabadítani:

a., Letéti Összeg Letéti Bankszámlán jóváírásra került, továbbá

b., az illetékes izraeli bíróság az Adásvételi Szerződésben meghatározott jogügyletet jóváhagyta, és ezen tényről Eladó Letéteményest írásban értesítette. Letéteményes köteles ezen értesítés tényének megtörténtéről a Vevőt írásban értesíteni.

(„Felszabadítási Feltételek”)

3.1.2 A felszabadítás a következő módon történik: Letéteményes a Tulajdonjog Bejegyzéshez Hozzájáruló Nyilatkozaton és a Lemondó Nyilatkozaton és az Engedményezési Szerződésen annak felszabadítási időpontját köteles feltüntetni dátumként.

3. CONDITIONS OF RELEASE

3.1. Release of the Escrow Documents:

3.1.1 Trustee is obliged to release the Escrow Documents to Buyer, within 5 (five) days after the following conditions have met:

a., Escrow Amount has been credited in the Escrow Account, and

b., the competent Israeli court has approved the legal transaction specified in Sale and Purchase Agreement, and Seller has informed Trustee about this fact in writing. The Trustee is obliged to notify in writing the Buyer about the fact that this notification has been received.

(„Conditions of Release”)

3.1.2 The release shall be carried out in the following way: Trustee is obliged to date the Declaration of the Transfer of Ownership and Resignation Statement and Assignment Agreement with the date of the release.

CEE Hotel Holdings B.V.
Képviseli/represented by: dr. Nagy Anna
Berta meghatalmazott / authorized
representative
Eladó / Seller

ROUND HILL PROPERTY LLC
Képviseli/Represented by:
Deák Edina ügyvezető / managing director
Vevő / Buyer

Düh Ügyvédi Iroda / Düh Law Office
eljáró ügyvéd / acting attorney-at-law: dr.
Düh Dóra
Letéteményes / Trustee

3.1.3 Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen Szerződés aláírását követő 45 (negyvenöt) napon belül Eladó nem értesíti Letéteményest arról, hogy a Felszabadítási Feltételek jelen Szerződés aláírását követő 45 (negyvenöt) napon belül teljesülnek, a Letéteményes köteles a nála letétbe lévő Letéti Dokumentumokat Eladónak felszabadítani, és a Letéti Számlán jóváírásra kerülő Összeget a Vevőnek visszautalni.

3.1.3 Parties agree that if Seller does not inform the Trustee within 45 (forty-five) days after the signature of this Escrow Agreement that Conditions of Release are not fulfilled within 45 (forty-five) days after the signature of this Escrow Agreement Trustee is obliged to release to the Seller the Escrow Documents, which have been deposited at Trustee, and Trustee is obliged to transfer back the Escrow Amount to the Buyer which has been credited on the Escrow Account.

3.2 Letéti Összeg felszabadítása:

3.2 Release of the Escrow Amount:

3.2.1 Felek rögzítik, hogy amennyiben a Felszabadítási Feltételek teljesülnek a Letéti Dokumentumok felszabadításával egyidejűleg Letéteményes köteles a Letéti Összeget Eladó Bankszámlájára történő utalással felszabadítani.

3.2.1 Parties state that in case the Conditions of Release materialize simultaneously with the release of the Escrow Documents Trustee is obliged to release the Escrow Amount with it's transfer to Seller's Bank Account .

3.2.2 Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen Szerződés aláírását követő 45 (negyvenöt) napon belül Eladó nem értesíti Letéteményest arról, hogy a Felszabadítási Feltételek jelen Szerződés aláírását követő 45 (negyvenöt) napon belül teljesülnek, Letéteményes ezt követő 5 (öt) munkanapon belül a Letéti Összeget köteles visszautalni Vevő Bankszámlájára történő utalással.

3.2.2 Parties state that in case Seller does not inform Trustee within 45 (forty-five) days after the signature of this Escrow Agreement that the Conditions of Release are not fulfilled within 45 (forty-five) days after the signature of this Escrow Agreement Trustee is obliged to transfer back the Escrow Amount to the Buyer's Bank Account within 5 (five) business days.

4. Jogaik gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése és együttműködési célkitűzéseik elérése során, valamint a jelen Letéti Szerződésben rögzített ügyletek lebonyolítása és végrehajtása során a feleknek jóhiszeműen és tisztességesen kell eljárniuk és kötelesek egymással együttműködni, továbbá kötelesek tartózkodni a jelen Letéti Szerződésben vagy a jogszabályokban előírt jogok bármely megsértésétől és rendszeresen, valamint szükség esetén tájékoztatniuk kell egymást minden olyan dologról, amely szükséges lehet kötelezettségeik teljesítéséhez vagy bármely fél jogainak gyakorlásához, vagy a jelen Letéti Szerződésben előírányzott célkitűzések eléréséhez, vagy a jelen Letéti Szerződésben rögzített ügyletek teljesítéséhez és megvalósításához. A Felek ezennel

4. In the course of exercising their respective rights, fulfilling their respective obligations and achieving the aims of their cooperation and also in consuming, realizing the transactions set out herein, the parties shall act in the manner required by good faith and fairness, and they shall be obliged to cooperate with one another, refrain from any abuse of rights stipulated herein or by the law, and shall inform each other on a regular basis and whenever it is necessary or required with regard to any matter, which may be necessary for the fulfillment of the obligations or exercise of rights of any of the parties or for the achievement of the aims set out herein or for consuming, realizing the transactions set out herein. The Parties hereby expressly undertake to sign any and

CEE Hotel-Holdings B.V.
Képviseli/represented by: dr. Nagy Anna
Berta meghatalmazott / authorized
representative
Eladó / Seller

ROUND HILL PROPERTY LLC
Képviseli/Represented by:
Deák Edina ügyvezető / managing director
Vevő / Buyer

Düh Ügyvédi Iroda / Düh Law Office
eljáró ügyvéd / acting attorney-at-law: dr.
Düh Dóra
Letéteményes / Trustee

kifejezetten vállalják, hogy aláírnak bármely olyan dokumentumot és megtesznek bármely olyan jogi intézkedést és megadnak minden olyan nyilatkozatot, amely a jelen Letéti Szerződés előírásainak teljesítéséhez szükséges.

all documents and make any and all legal acts, statements needed for the fulfillment of the terms of this Escrow Agreement.

5. Felek megállapítják, hogy Letéteményes nem jogosult letéti díjra. Felek megállapodnak, hogy a Letéti Összeg felszabadításának banki költségeit Letéteményes jogosult levonni a Letéti Összezből, a banki költségeket az a Fél köteles viselni, akinek a javára a Letéti Összeg felszabadításra kerül.
6. Jelen Letéti Szerződésre a magyar jog az irányadó és e szerint értelmezendő.
7. A jelen Letéti Szerződés magyar és angol nyelven került aláírásra azzal, hogy a magyar illetve az angol nyelvű változat közötti bármilyen eltérés, ellentmondás vagy kétértelműség esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.
8. Bármely, a Felek és/vagy a Letéteményes közötti kommunikáció e-mailen elküldhető azzal, hogy egyidőben a többi fél részére is meg kell küldeni írásban a következő e-mail címekre:

5. Parties declare that the Trustee is not entitled to any escrow fee. Parties agree that Trustee is entitled to deduct the occurent bank charges of the release of the Escrow Amount from the Escrow Amount, and the Party shall defray bank charges for whom the release of the Escrow Amount happens.
6. This Escrow Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Hungary.
7. This Escrow Agreement has been signed in Hungarian and English language, so that in the event of any discrepancy, contradiction or ambiguity between the Hungarian version and the English version, the Hungarian version shall prevail.
8. Any communication between Parties and/or the Trustee may be sent by e-mail, simultaneously sent also to each other parties and shall be confirmed in writing by the addressee by e-mail to the following addresses:

Eladó:

Név: **CEE Hotel Holdings B.V.**

Cím: Rietlandpark 125., 1019 DT Amsterdam, Hollandia

e-mail: (Bármelyik az alábbi email címek közül) : d.barenholz@bwkpartners.com, vagy Ady@pflaw.co.il vagy Idan@pflaw.co.il

Seller:

Name: **CEE Hotel Holdings B.V.**

Address: Rietlandpark 125., 1019 DT Amsterdam, Netherlands

e-mail: (Any of the following e-mail addresses): d.barenholz@bwkpartners.com, or Ady@pflaw.co.il or Idan@pflaw.co.il

Vevő:

Név: **dr. Maklár Zoltán**

Cím: H-1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 48. II. emelet

e-mail: drmaklary@drmaklary.hu

Buyer:

Name: **dr. Maklár Zoltán**

Address: H-1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 48. II. emelet

e-mail: drmaklary@drmaklary.hu

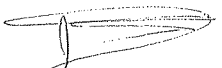
Letéteményes:

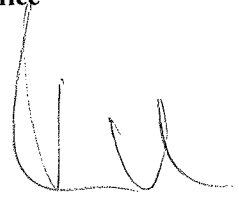
Név: **Düh Ügyvédi Iroda**

Trustee:

Name: **Düh Law Office**


CEE Hotel Holdings B.V.
Képviseli/represented by: dr. Nagy Anna
Berta meghatalmazott / authorized
representative
Eladó / Seller


ROUND HILL PROPERTY LLC
Képviseli/Represented by:
Deák Edina ügyvezető / managing director
Vevő / Buyer


Düh Ügyvédi Iroda / Düh Law Office
eljáró ügyvéd / acting attorney-at-law: dr.
Düh Dóra
Letéteményes / Trustee

Cím: 1061 Budapest, Jókai tér 1. fszt. 3.
e-mail: duh.dora@duhoffice.hu

Address: H-1061 Budapest, Jókai tér 1. fszt. 3.
e-mail: duh.dora@duhoffice.hu

Amennyiben jelen Letéti Szerződés dokumentumok átadásáról rendelkezik, az személyesen az átadó fél székhelyén, illetve amennyiben átvevő fél akként nyilatkozik, hogy nem kívánja a személyes átadás-átvételt, ajánlott tértivevényes küldeményként postai úton a 8. pontban meghatározott címre történő elküldéssel teljesíthető

If this Escrow Agreement orders the handing over of documents, it should be completed either personally at the registered office of the party, or in case the received party does not intend the personal handing over-taking over, the documents shall be sent via registered mail with certification of receipt to the address specified in point 8.

9. A jelen Letéti Szerződésbe foglalt bármely kötelezettségvállalás, előírás, rendelkezés vagy feltétel megszegésével, illetve nemteljesítésével kapcsolatos joglemondás csak abban az esetben tekinthető érvényesnek, ha a joglemondást írásba foglalták és azt aláírásával látta el az a szerződő fél, akivel szemben a joglemondást érvényesítik.

Amennyiben bármelyik fél nem ragaszkodik a jelen Letéti Szerződésben foglalt bármely kötelezettségvállalás, előírás, rendelkezés vagy feltétel szigorú teljesítéséhez, illetve az azok megszegéséből eredő jogok, jogorvoslati lehetőségek gyakorlásához, ezen magatartás nem értelmezhető a jelen Letéti Szerződésbe foglalt vagy egyéb kötelezettségvállalás, előírás, rendelkezés, feltétel megszegésével, ill. nemteljesítésével kapcsolatos joglemondásként.

9. No waiver of any breach or non-performance of any covenant, duty, provision, or condition of this Escrow Agreement shall be effective against a Party unless such waiver is in writing and signed by the Party against whom the waiver is asserted.

Failure by any Party to insist upon the strict performance of, or to exercise any right or remedy consequent upon the breach of any covenant, duty, agreement, or condition of this Escrow Agreement, shall not constitute a waiver of that or any other failure to perform, or breach of that or any other covenant, duty, agreement, or condition under this Escrow Agreement.

10. Jelen Letéti Szerződés azon a napon lép hatályba, mely napon minden szerződő fél aláírásával látta el.

Jelen Letéti Szerződés addig a napig marad hatályban és érvényben, ameddig a jelen Letéti Szerződésben meghatározott összeg átutalásra került, és minden Letéti Dokumentum átadásra került, és a Letéteményes kötelezettségei maradéktalanul teljesültek vagy jelen Letéti Szerződés szerződésszerűen megszűnt.

10. This Escrow Agreement shall enter into force on the day when all Parties have signed it.

This Escrow Agreement shall remain in force until the day on which all the sums and amounts are transferred and all the Escrow Documents are delivered under this Escrow Agreement and all the obligation of Trustee and covenants are entirely fulfilled or when this Escrow Agreement or the Agreement was contractually terminated.

12. A jelen Letéti Szerződés csak az összes Fél által hivatalosan aláírt megállapodással módosítható.

12. This Escrow Agreement may be modified or amended only by an agreement duly signed by all Parties provided that also the Agreement shall be modified

CEE Hotel Holdings B.V.
Képviseli/Represented by: dr. Nagy Anna
Berta meghatalmazott / authorized
representative
Eladó / Seller

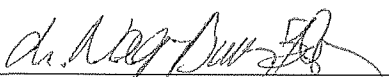
ROUND HILL PROPERTY LLC
Képviseli/Represented by:
Deák Edina ügyvezető / managing director
Vevő / Buyer

Düh Ügyvédi Iroda / Düh Law Office
eljáró ügyvéd / acting attorney-at-law: dr.
Düh Dóra
Letéteményes / Trustee

simultaneously.

A FENTIEK TANÚSÍTÁSÁUL, a Letéti Szerződést kötő Felek a lenti keltezéssel látták el aláírásukkal jelen Letéti Szerződést/*IN WITNESS WHEREOF, the Parties hereto have executed this Escrow Agreement at the place and date as indicated below.*

Budapest, 2016.február 25. / Dated on 25th February 2016, in Budapest



CEE Hotel Holdings B.V.

Eladó / Seller

Képviseli/Represented by: dr. Nagy Anna Berta meghatalmazott / authorized representative

ROUND HILL PROPERTY LLC

Vevő / Buyer

Képviseli/Represented by: Deák Edina ügyvezető / managing director

Dűh Ügyvédi Iroda/Law Office

mint Letéteményes/as Trustee

Képviseli/Represented by: dr. Dűh Dóra



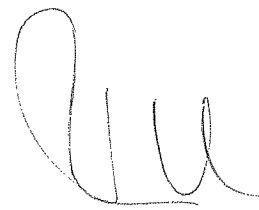
CEE Hotel Holdings B.V.

Képviseli/represented by: dr. Nagy Anna
Berta meghatalmazott / authorized
representative
Eladó / Seller



ROUND HILL PROPERTY LLC

Képviseli/Represented by:
Deák Edina ügyvezető / managing director
Vevő / Buyer



Dűh Ügyvédi Iroda / Dűh Law Office
eljáró ügyvéd / acting attorney-at-law: dr.
Dűh Dóra
Letéteményes / Trustee



C. A Felek jelen Üzletrész Adásvételi Szerződésben (a továbbiakban: **"Szerződés"**) kívánják megállapítani valamennyi feltételt az Eladó és Vevő között létrejövő üzletrész adásvétellel és engedményezéssel kapcsolatban.

D. Jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, Felek és a Düh Ügyvédi Iroda (székhely: 1061 Budapest, Jókai tér 1.fsz.3., továbbiakban: **"Letéteményes"**) letéti szerződést írtak alá (továbbiakban: **"Letéti Szerződés"**) az Üzletrész vételárának megfizetése tekintetében.

C. In this Quota Sale and Purchase Agreement (hereinafter: **"Agreement"**) the Parties wish to set out the terms and conditions related to the sale and purchase of the Quota and the assignment concluded by and between the Seller and Buyer;

D. Simultaneously with the signature of this Agreement, Parties and Düh Law Office (registered seat: 1061 Budapest, Jókai tér 1. fszt. 3., hereinafter: **"Trustee"**) have signed an escrow agreement (hereinafter: **"Escrow Agreement"**) in respect of the payment of the purchase price of the Quota.

Jelen Szerződésben megállapodnak a következőkben:

They hereby agree the followings in this Agreement:

1. ÜZLETRÉSZ ADÁSVÉTELE

1.1 Jelen szerződés rendelkezései alapján, Eladó eladja az Üzletrészt a Vevőnek, és a Vevő megveszi az Üzletrészt. Az Üzletrész tulajdonjoga a Vevőre száll feltéve, hogy az üzletrész vételára a Letéti Számlán jóváírásra került (továbbiakban: **"Letéti számla"**).

1.2 Vevő kijelenti, hogy a tulajdonjogváltozás céljából a magyar cégbíróság nyilvántartásba jelen Szerződést és egy a tulajdonjogváltozást tartalmazó külön nyilatkozatot is be fog nyújtani (továbbiakban: **"Tulajdonjog Bejegyzéshez Hozzájáruló Nyilatkozat"**). Felek különösen megállapodnak, hogy a Vevő jelen Szerződést, valamint a Tulajdonjog Bejegyzéshez Hozzájáruló Nyilatkozatot csak abban az esetben nyújtja be a magyar cégbíróság nyilvántartásába, amennyiben a jelen Szerződés 3. pontjában meghatározottak teljes körűen megvalósulnak, és az a jelen szerződés 2.1 pontjában meghatározott vételárát teljes mértékben megfizették. A Szerződés jelen pontjában meghatározott valamennyi feltétel teljesülése esetén az Üzletrész tulajdonjoga átszáll Vevőre.

2. VÉTELÁR

2.1 Az Üzletrész vételára **60.000,- euró** (azaz hatvanezer euro) (továbbiakban: **"Vételár"**) és a Vételárát a Vevő köteles megfizetni az Eladónak a következő

1. SALE AND PURCHASE OF THE QUOTAS

1.1 Subject to the terms of this Agreement, Seller hereby sells the Quotas to the Buyer, and the Buyer hereby purchases the Quotas from Seller. The ownership right of the Quota shall be transferred to the Buyer provided that the purchase price of the Quota has been credited on the Escrow Account (hereinafter: **"Escrow Account"**).

1.2 Buyer declares that for the purpose of registration of ownership right transfer, it will submit this Agreement and a separate declaration containing the ownership right transfer to the Hungarian companies' registrar (hereinafter: **"Declaration of the Transfer of Ownership"**). Parties especially agree that Buyer submits this Agreement and Declaration of the Transfer of Ownership to the Hungarian companies' registrar provided that provisions specified in section 3 of this Agreement are implemented, and the purchase price specified in section 2.1 of this Agreement has been fully paid. In case of fulfilment of all conditions specified in this section of Agreement, the ownership right of Quota will be transferred to Buyer.

2. PURCHASE PRICE

2.1 The Purchase Price for the Quota is **EUR 60.000,-** (namely sixty thousand euros) (**"Purchase Price"**) and shall be paid by the Buyer to the Seller as follows:

feltételek alapján:

2.1.1 Vevő jelen Szerződés aláírását követő 3 (három) munkanapon belül megfizet átutalással vagy közvetlenül befizet 60.000,-euró (azaz hatvanezer) (továbbiakban: **"Letéti összeg"**) eurót a Düh Ügyvédi Iroda Letéti Számlájára, és a Letéteményes a Letéti Összeget csak jelen Szerződés 3. pontjában meghatározott Teljesítés után 5 (azaz öt) munkanapon belül jogosult az Eladónak átutalni.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Vételár a 3.2 pontban foglalt Engedményezés ellenértékét is magában foglalja.

2.2 Amennyiben az Üzletrész átruházás vagy annak folyamatának bármely része általános forgalmi adónak alávetett (továbbiakban: **"ÁFA"**), a Vevő köteles az ÁFA fizetési kötelezettséget kielégíteni, valamint minden egyéb kamatot és kötbért, amely késedelmes fizetés esetén keletkezik, erre vonatkozó számla kézhezvételétől számított 5 (azaz öt) munkanapon belül teljesíteni.

3. TELJESÍTÉS

3.1 Jelen Üzletrész Adásvételi Szerződés 1. pontjában előírtak a lehető leghamarabb teljesítésre kerülnek, miután az izraeli bíróság jóváhagyta a jelen Szerződést a Közjegyző irodáiban. (továbbiakban: **"Teljesítés"**).

3.2 Felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy jelen Szerződés kölcsönös gazdasági igényeiknek megfelel, valamint az Üzletrész fenti 2.1. pontban rögzített Vételárát közösen határozták meg a fenti összegben, amellyel¹ kapcsolatban Eladó kijelenti, hogy sem neki sem anyavállalatának a fenti 2.1. pontban rögzített teljes Vételár megfizetésén túl semmi egyéb követelése Vevővel szemben nincs és a Vételárral vagy egyéb követelésekkel kapcsolatban a Vételárral kapcsolatban a jövőben sem emel semmiféle kifogást. E körben felek külön is kiemelik, hogy Eladót illető követelés jogosultjává az Üzletrész tulajdonjogának átszállásának időpontjával egyező engedményezés szerint (**"Engedményezés"**) Vevő válik.

2.1.1 Within 3 (three) workdays after signing this Agreement the Buyer shall transfer or deposit directly an amount of EUR 60.000,- in escrow (**"Escrow Amount"**) at Düh Law Office's Escrow Account, and Trustee shall only transfer the Escrow Amount to the Seller 5 (so that is five) workdays after Completion specified in the section 3 of this Agreement,

Parties expressly record the consideration of Assignment specified in section 3.2 is included in the Purchase Price.

2.2 In case the transfer of the Quota or any part of it is subject to value added tax (hereinafter: **"VAT"**), the Buyer shall satisfy the amount of any such VAT together with any interest and penalties due by reason late payment of VAT within 5 (so that is five) workdays of receipt of such invoice.

3. COMPLETION

3.1 The provisions specified in section 1 of this Quota Sale and purchase Agreement shall take place as soon as possible after the competent Israeli court approved this Agreement (hereinafter: **"Completion"**) at the offices of Civil Law Notary.

3.2 Parties unanimously declare, that present Agreement corresponds to their mutual economic interests and also declare that the Purchase Price of Quota specified in the above section 2.1. is defined by them jointly in the actual amount mentioned above, in connection which Seller declares that besides of the payment of Purchase Price specified in section 2.1. it and its mother company has no further claim against Buyer and also it is not going to raise any objection concerning Purchase Price or any claim in the future in relation of the Purchase Price. In this matter, parties separately highlight that simultaneously with the transfer of ownership right of Quota and assignment (**"Assignment"**) Buyer will be entitled to the claims of Seller. Parties record that the consideration of assignment is included in

Felek kifejezetten rögzítik, hogy az engedményezés ellenértéke a Vételárban benne foglaltatik.

the Purchase Price.

4. SZAVATOSSÁG

4.1 Vevő ezennel szavatolja az Eladónak, hogy saját teljes kielégítése céljából, saját szakmai jogi és pénzügyi tanácsadói segítségével teljes átvilágítást és vizsgálatot vitt véghez a Társaságon és az eszközökön, pénzügyi és üzleti ügyekben, saját átvilágítási és vizsgálataira támaszkodva vásárolja meg az Üzletrészt és ez okból elfogadja az Üzletrészt, "úgy ahogy van".

4.2 Vevő kijelenti, hogy a Társaság rendelkezésre álló iratait áttanulmányozta, gazdasági helyzetét megismerte, a Társaság működésével, üzleti, pénzügyi és jogi helyzetével teljes mértékben tisztában van.

5. SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE

5.1 Vevő ezennel hozzájárul, hogy amennyiben jogai, követelései és érdekei vannak vagy lehetnek az Eladóval szemben az Üzletrész átruházásával és az Engedményezéssel kapcsolatban, ezen jogokról, követelésekről és érdekekről a teljesítést követően teljes mértékben, visszavonhatatlanul, feltétel nélkül lemond, visszavon és felszabadít.

6. ELŐFELTÉTEL

6.1 Jelen Szerződést haladéktalanul vissza kell vonni, minden értesítés, minden türelmi idő nélkül és így minden a Szerződéshez kapcsolódó jogi erő vagy hatály is megszűnik, ha az illetékes izraeli bíróság nem adja meg a hozzájárulását a Vevőnek jelen Szerződés aláírását követő 45 (negyvenöt) napon belül vagy bármely más félnek jelen Szerződés végrehajtására és ennek következményeként egyik Félnek sem lesz a másikkal szemben bármilyen követelése, amely jelen Szerződés rendelkezéseiből vagy azzal kapcsolatban merülne fel, kivéve a korábbi jogsértésekre vonatkozólag.

7. KÖLTSÉGEK

7.1 Eltérő rendelkezés hiányában, minden a jelen Szerződés tárgyalásával, előkészítésével, végrehajtásával és teljesítésével kapcsolatos valamennyi költséget, és bármely költségekre utaló

4. CONFIRMATIONS

4.1 The Buyer hereby confirms to the Seller that he has performed to his complete satisfaction his own due diligence investigations with assistance of his own professional legal and fiscal advisors and inquiries into the Company and its assets and financial and business affairs and is relying on its own due diligence investigations and inquiries in purchasing the Quota and therefore accept the Quota "as is".

4.2 Buyer declares that it studied the available documentation of the Company, it has learnt about its economical status, and it is totally aware of the operation, the business, financial and legal status of the Company.

5. TERMINATION OF THE AGREEMENT

5.1 The Buyer hereby agrees that in case he has or may have any rights, claims or interests whatsoever against the Seller in connection with the transfer of Quota and Assignment, such rights, claims or interests shall be fully, irrevocably, unconditionally and absolutely waived, discharged and released upon Completion.

6. CONDITION PRECEDENT

6.1 This Agreement shall immediately be rescinded, without notice, without grace period and thus cease to have any further force or effect in case the competent Israeli court does not give its approval within 45 (fortyfive) days after the signature of this Escrow Agreement to the Seller or any other party on its behalf to execute this Agreement and in this event the Parties will not have any claims against each other arising from or in connection with any provisions of this Agreement, except in respect of any prior breach.

7. COSTS

7.1 Unless otherwise provided, all costs in connection with the negotiation, preparation, execution and performance of this Agreement, and any documents referred to in it, shall be borne by the Buyer. Parties agree, that all

dokumentumot a Vevő köteles viselni. Felek megállapodnak, hogy a Felek képviselőjében eljáró jogi képviselők költségeit és díját minden Fél maga viseli.

Parties shall pay their own costs in respect of the costs and fees of the legal representatives acting in the representation of the Parties.

8. PÉLDÁNYSZÁM

8.1 Jelen Szerződés bármilyen számú példányszámban aláírható, bármely amely eredeti, és amellyel együtt ugyanolyan joghatással bír, mint ha minden fél ugyanazt a dokumentumot írta volna alá.

8. COUNTERPARTS

8.1 This Agreement may be executed in any number of counterparts, each of which is an original and which together have the same effect as if each party had signed the same document.

9. IRÁNYADÓ JOG ÉS IGAZSÁGSZOLGÁLTATÁS

9.1 Jelen Szerződésből fakadó vagy azzal kapcsolatos bármilyen jogvitát vagy követelés esetén, amely a Szerződés tárgyával vagy annak létrejöttével kapcsolatos (ide értve a szerződésen kívüli jogvitákat vagy követeléseket) kizárólag a holland jog szabályozza, illetve csak a holland jog szabályaival áll összhangban.

9. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

9.1 This Agreement and any disputes or claims arising out of or in connection with its subject matter or formation (including non-contractual disputes or claims) are exclusively governed by and construed in accordance with the law of the Netherlands.

9.2 Felek visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy az amszterdami rendes bíróság kizárólagos joghatósággal és illetékességgel rendelkezzen bármilyen jogvita vagy követelés rendezésében, amely jelen Szerződésből fakad vagy azzal kapcsolatban áll fenn, vagy annak tárgyával vagy létrejöttével kapcsolatos (ide értve a szerződésen kívüli jogvitákat és követeléseket).

9.2 The parties irrevocably agree that the regular court of Amsterdam has exclusive jurisdiction to settle any dispute or claim that arises out of or in connection with this Agreement or its subject matter or formation (including non-contractual disputes and claims).

9.3 Függetlenül jelen Szerződés 9.1 és 9.2 pontjaiban foglaltaktól, bármely Fél tudomásul veszi, hogy az Üzletrész átruházás és Engedményezés tekintetében a magyar jog szabályainak kell megfelelnie.

9.3 Notwithstanding section 9.1 and 9.2, each Party acknowledges that the transfer of Quota and Assignment shall be in accordance with the laws of Hungary.

9.4 Jelen megállapodás akkor lép hatályba, amikor a megállapodást mindkét Fél aláírta.

9.4 This Agreement shall enter into force, in case both of the Parties signed the Agreement .

Jelen Szerződés magyar és angol nyelven készült. Bármely eltérés esetén az angol nyelvű változat

This Agreement has been prepared in both Hungarian and English language. In case of any

az irányadó.

discrepancy the English version shall prevail.

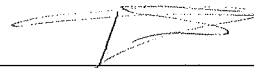
Budapest, 2016.február 25. / Dated on 25th February 2016, in Budapest



CEE Hotel Holdings B.V.

Képviseli/Represented by:

dr. Nagy Anna Berta meghatalmazott / authorized
representative
Eladó/Seller



ROUND HILL PROPERTY LLC.

Képviseli/Represented by: Deák Edina ügyvezető /
managing director
Vevő/Buyer

LEMONDÓ NYILATKOZAT

Alulírott **CEE Hotel Holdings B.V.** (holland jog szerint nyilvántartott jogi személy, székhely: 1019 DT Amsterdam, at Rietlandpark 125, Hollandia, képviseli: dr. Nagy Anna Berta meghatalmazott, továbbiakban: „**CEE Hotel B.V.**”) mint eladó,

ezennel lemond az illetékes Cégbíróság által hozott végzés tekintetében a CEE Hotel B.V. –t megillető fellebbezési jog gyakorlásáról, mely végzés a

ATID Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1052 Budapest, Váci utca 12. I. em. 4., Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-691305, Adószám: 12534474-2-41, továbbiakban: „**Társaság**”) jegyzett tőkéjének **100 százalékát megtestesítő, mindösszesen 3.000.000,- Ft** (azaz hárommillió forint) **névértékű üzletrész** (továbbiakban: „**Üzletrész**”) tulajdonjogának

a **ROUND HILL PROPERTY LLC.** (cégjegyzékszám:5682305, székhely: 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA), mint vevőre (továbbiakban: „**Vevő**”) történő átruházást bejegyezi.

Jelen Lemondó Nyilatkozat magyar és angol nyelven készült. Bármely eltérés esetén az angol nyelvű változat irányadó.

RESIGNATION DECLARATION

Undersigned **CEE Hotel Holdings B.V** (legal entity incorporated under the law of Netherlands, registered head office: 1019 DT) Amsterdam, at Rietlandpark 125., represented by: dr. Nagy Anna Berta authorized representative, hereinafter: “**CEE Hotel B.V.**”) as seller,

hereby resigns from the right of appeal of CEE Hotel B.V. regarding the decree issued by the Court of Company Registry, which decree registers the transfer of ownership of

the quota with the nominal value of **HUF 3.000.000,-** (that is three million forint) in the **ATID Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (seat: H-1052 Budapest, Váci utca 12. I. em. 4., court of registration: Somogy County Court; registration number: 01-09-691305; Tax No.:12534474-2-41, „**Company**”) which is embodying the 100 % of the registered capital (hereinafter: “**Quota**”) of the Company

to **ROUND HILL PROPERTY LLC.**(company registry number: 5682305, registered head office: 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA) as buyer (hereinafter: “**Buyer**”).

This Resignation Declaration has been prepared in both Hungarian and English language. In case of any discrepancy, the English version shall prevail.


CEE Hotel Holdings B.V

Képviseli / Represented by: dr. Nagy Anna Berta
meghatalmazott / authorized representative