

LETÉTI SZERZŐDÉS

ESCROW AGREEMENT

amely létrejött egyrészről a:

Takács, Kiss és Társai Ügyvédi Iroda
székhely:
1054 Budapest Szabadság tér 7. Bank Center
irodaház Citi Torony 6. em.
nyilvántartási szám: 1866
eljáró ügyvéd: dr. Takács Éva ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36069930
mint letéteményes (a továbbiakban:
Letéteményes), másrészről a

Magyar Állam

képviselőiben - az állami vagyonról szóló
2007. évi CVI. törvény 17. § (1) bekezdésének
e) pontja alapján - eljár a Magyar Nemzeti
Vagyonkezelő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság (MNV Zrt.)
székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. szám,
adószám: 14077340-2-44
cégbíróság: Fővárosi Törvényszék
Cégbírósága
cégjegyzékszám: 01-10-045784
statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01)
képviselet: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató
mint letevő (a továbbiakban: **Letevő** vagy
Eladó vagy MNV Zrt.), valamint az

**Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

székhely: 1124 Budapest,
Csörsz utca 49-51. 3. em.
adószám: 32218086-2-43
cégbíróság: Fővárosi
Törvényszék Cégbírósága
cégjegyzékszám: 01-10-142248
statisztikai számjel: 32218086-4110-
114-01
képviselet: Hisham
Mohamed Ibrahim Soliman vezérigazgató
mint kedvezményezett (a továbbiakban:
Kedvezményezett vagy **Vevő**)

a továbbiakban együttesen a **Felek** (külön-
külön: **Fél**) között a mai napon az alábbi
feltételek mellett.

I. Előzmények

concluded by and between:

Takács, Kiss és Társai Ügyvédi Iroda
registered office: 1054 Budapest
Szabadság tér 7. Bank Center Irodaház Citi
Torony 6. em.
registration number: 1866
acting attorney-at-law: dr. Éva Takács, lawyer
chamber identification number: 36069930
as **Escrow Agent** (hereinafter referred to as
Escrow Agent), and

the Hungarian State

represented by Magyar Nemzeti
Vagyonkezelő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság (MNV Zrt.), acting on the
basis of Section 17 (1) e) of Act CVI of 2007 on
State Assets.
registered office: 1133 Budapest, Pozsonyi út
56.,
tax number: 14077340-2-44
registry court: Company Registry Court of
Budapest Capital Regional Court
Company registration number: 01-10-045784
statistical number: 14077340-6420-114-01)
represented by: Dr. Zsuzsa Lakner CEO
as the depositor (hereinafter referred to as the
Depositor or **Seller** or MNV Zrt.), and

**Eagle Hills Hungary Private Limited
Company**

registered office: 1124 Budapest, Csörsz utca
49-51. 3. floor.
tax number: 32218086-2-43
registry court: Company Registry Court of
Budapest Capital Regional Court
company registration number: 01-10-142248
statistical number: 32218086-4110-114-01
represented by: Hisham Mohamed Ibrahim
Soliman CEO
as Beneficiary (hereinafter referred to as
Beneficiary or **Buyer**)

hereinafter jointly referred to as the **Parties**
(and each separately as **Party**), today under the
following conditions.

I. Background

Handwritten marks: a checkmark, the number '1', and some illegible scribbles.

1.) Szerződő Felek egyezően megállapítják, hogy Letevő, mint Eladó az alábbi ingatlanok vonatkozásában Kedvezményezett, mint Vevővel 2025. január 16. napján ingatlan adásvételi szerződést (a továbbiakban: „Adásvételi Szerződés”) kötött (SZT159140):

- a) Budapest XIV. ker. belterület 29973/182 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 10.505 m² területű, természetben Budapest XIV. kerület, belterületen található, de a tulajdoni lapon természetbeni címmel nem rendelkező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan1**).
- b) Budapest XIV. ker. belterület 29972 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 7.882 m² területű, természetben 1140 Budapest, XIV. kerület, Szuglói körvasút sor 029972 hrsz. „felülvizsgálat alatt” található ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan2**).
- c) Budapest XIV. ker. belterület 29862 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1.146 m² területű, természetben 1142 Budapest, XIV. kerület, Komáromi út 2. sz alatt található ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan3**).
- d) Budapest XIV. ker. belterület 29841 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett épület megnevezésű, 14.140 m² területű, természetben Budapest, XIV. kerület, belterületen található, de a tulajdoni lapon természetbeni címmel nem rendelkező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan4**).

1.) The Parties acknowledge that on 16 January 2025, the Depositor, as the Seller entered into a real property sale and purchase agreement (hereinafter referred to as the "Sale and Purchase Agreement") with the Beneficiary, as Buyer, in respect of the following real property (SPA159140):

- a) the ownership share of 1/1 of the real property registered under Budapest District XIV. inner area title number 29973/182 entitled "kivett beépített terület" (excluded built-up area), with an area of 10,505 m², not having a specified address as per the title deed (hereinafter referred to as **Property1**).
- b) the ownership share of 1/1 of the real property registered under Budapest District XIV. inner area title number 029972, entitled "kivett beépített terület" (excluded built-up area), with an area of 7.882 m², located naturally at Szuglói körvasút sor 29972 District XIV., 1140 Budapest, , registered as "under review" (hereinafter referred to as **Property2**).
- c) the ownership share of 1/1 of the real property registered under Budapest District XIV. inner area title number 29862, entitled "kivett beépítetlen terület" (excluded built-up area), with an area of 1.146 m², located naturally at Komáromi út 2, District XIV. 1142 Budapest (hereinafter referred to as the **Property3**).
- d) the ownership share of 1/1 of the real real property registered under Budapest District XIV. inner area title number 29841, entitled "kivett épület", (excluded building) with an area of 14.140 m², located naturally in the inner area of Budapest, District XIV., not having a specified address as per the title deed (hereinafter referred to as the **Property4**).

h
1

- e) Budapest XIV. ker. belterület 29834/13 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett lakóház, garázs és egyéb épület és iroda és raktár megnevezésű, 672.346 m² területű, természetben 1142 Budapest, XIV. kerület, Tatai utca 91., Tatai utca 89., Tatai utca 87., Tatai utca 85., Tatai utca 95., illetve Tahí utca 112/B. sz. alatt található ingatlan **347.619/672.346** arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan5**).
- f) Budapest XIV Ker. belterület 29834/10 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett vasútállomás megnevezésű, 626.482 m² területű, természetben 1142 Budapest, XIV. kerület, Teleki Blanka utca 19-21., Tahí utca 95., illetve Szegedi út 74. szám alatt található ingatlan **471.380/626.482** arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan6**).
- g) Budapest XIII. Ker. belterület 26084/3 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett udvar megnevezésű, 6.202 m² területű, természetben Budapest, XIII. kerület, belterületen található, de a tulajdoni lapon természetbeni címmel nem rendelkező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan7**).
- (együttesen: **Ingatlanok**).

e) the ownership share of 347.619/672.346 of the real property registered under Budapest District XIV. inner area title number 29834/13, entitled "kivett lakóház" (excluded residential building, garage and other building, office and warehouse), with an area of 672.346 m², located in , Tatai utca 91., Tatai utca 89., Tatai utca 87., Tatai utca 85., Tatai utca 95. and Tahí utca 112/B., District XIV., 1142 Budapest, (hereinafter referred to as the **Property5**).

f) the ownership share of 471.380/626.482 of the real property registered under Budapest District XIV. inner area title number 29834/10, entitled "kivett vasútállomás", (excluded railway station) with an area of 626.482 m², located naturally at Teleki Blanka utca 19-21, Tahí utca 95 and Szegedi út 74, District XIV., 1142 Budapest, (hereinafter referred to as the **Property6**).

g) the ownership share of 1/1 of the real property registered under Budapest District XIII. inner area title number 26084/3, entitled "kivett udvar", (excluded courtyard) with an area of 6.202 m², located naturally in the inner area of Budapest, District XIII, Budapest, not having a specified address as per the title deed (hereinafter referred to as **Property7**).

(collectively referred to as: **Properties**).

2.) Felek a jelen letéti szerződést az Adásvételi Szerződés rendelkezéseivel összhangban, a jelen szerződés II.1) pontjában meghatározott okiratok Letéteményesnél történő letéte helyezése érdekében kötik. A jelen szerződés szerinti letét teljesítési letétnek minősül és az Adásvételi Szerződés szerinti megbízáshoz kapcsolódik.

2) The Parties enter into this escrow agreement in accordance with the provisions of the Sale and Purchase Agreement for the purpose of depositing the documents specified in clause II.1.) of this agreement into escrow with the Escrow Agent. The deposit into escrow under this Agreement shall be deemed to be a performance deposit into escrow and is related to the attorney's mandate under the Sale and Purchase Agreement.

3.) Jelen szerződés alkalmazásában "Felek" alatt együttes említés esetén az Eladó, a Vevő

(3) For the purposes of this agreement, "Parties" when used together shall mean the

1
7
2

és a Letéteményes értendő, míg a "Fél" szövegkörnyezettől függően az Eladót, a Vevőt vagy a Letéteményest jelenti.

4.) A jelen szerződésben nem definiált nagy kezdőbetűvel írt kifejezések, fogalmak, illetve rövidítések az Adásvételi Szerződésben meghatározott jelentéssel bírnak.

5.) Felek rögzítik, hogy Letéteményes Eladó megbízásából jogi képviselőként, illetve okiratszerkesztő, ellenjegyző ügyvédként járt és jár el az Ingatlanok adásvétele során, és jogosult jelen szerződés szerinti okirati letét kezelésére.

Seller, the Buyer and the Escrow Agent, and "Party" shall mean the Seller, the Buyer or the Escrow Agent, as the context requires.

4) Capitalized terms, definitions or abbreviations not defined in this agreement shall have the meanings ascribed to them in the Sale and Purchase Agreement.

5.) The Parties stipulate that the Escrow Agent has acted and shall act as the legal representative and as the drafting and countersigning attorney on behalf of the Seller in connection with the sale of the Properties and is entitled to manage the documents deposited to escrow under this agreement.

II. A letét tárgya

1.) Letevő az Ingatlanokra vonatkozó, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal kiállított tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat 6 db eredeti példányát (a továbbiakban: Bejegyzési Engedély vagy Letéti Okirat) a mai napon letétbe helyezi Letéteményesnél, melyben az Eladó feltétlen, visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén, illetve Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

2.) A jelen szerződés aláírásával az Eladó és a Vevő a Letéteményes részére visszavonhatatlan letéti megbízást adnak a Letéti Okirat Letéteményes általi megőrzésbe vételére, kezelésére és azok jelen szerződés rendelkezései szerinti kiszolgáltatására.

3.) A jelen szerződés aláírásával a Letéteményes a letéti megbízást elfogadja, egyúttal elismeri a Letéti Okirat 6 (hat) eredeti, Eladó által aláírt példányának átvételét.

II. Subject of the deposit to escrow

1.) The Depositor deposits 6 original copies of the registration permits regarding the Properties (hereinafter referred to as the "Registration Permit" or "Deed of Deposit") to escrow with the Escrow Agent with the appropriate content and formal requirements prescribed by law, whereby the Seller gives its unconditional, irrevocable consent to the registration of the Buyer's title to the Land Register under the title of sale and to deletion of the Seller's title regarding the Properties.

2.) By signing this agreement, the Seller and the Buyer grant the Escrow Agent an irrevocable deposit to escrow order for the safekeeping and management of the Deed of Deposit by the Escrow Agent and for its release in accordance with the provisions of this agreement.

3.) By signing this agreement, the Escrow Agent accepts the deposit to escrow order and acknowledges the receipt of six (6) original copies of the Deed of Deposit signed by the Seller.

4.) A Letéteményes a Letéti Okiratokat azok letétből való felszabadításáig, kiadásáig székhelyén őrzi, és jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a letéteményes ügyvédi iroda, azok helyiségei a letéti őrzés feltételeinek megfelelnek.

III. A letét kiadása

1.) Az Adásvételi Szerződés III.4. pontja az alábbiakat rögzíti:

„Vevő vállalja, hogy a Szerződés mindkét Fél általi aláírásának napját követő 10 (tíz) munkanapon belül banki átutalással megfizeti a nettó vételár 25%-át, 12.734.387.060 Ft-ot, azaz tizenkettőmilliárd-hétszázharmincnégymillió-háromszáznyolcvanhétezerhatvan forintot az MNV Zrt. Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01457522-00000000 számú számlájára, melyből Felek a nettó vételár 10%-ának megfelelő összeget, azaz 5.091.920.396-Ft-ot (ötmilliárd-kilencvenegymillió-kilencszázhuszezer-háromszázkilencvenhat forintot) a Felek foglalónak tekintenek. A foglaló a vételárba beleszámít. A teljesítés meghúszulása esetén az azért felelős Fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, ha pedig a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetére vonatkozó tájékoztatást megértették.

Amennyiben a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. és a STOCKTON Zrt. elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatai nem állnak rendelkezésre a jelen pont szerinti határidőben, úgy Vevő a nevezett jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatai vagy ezek hiányában az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő (amely nem lehet több, mint 15 naptári nap) eredménytelen lejártát igazoló dokumentumok Eladó általi bemutatásának napjától számított 10 (tíz) munkanapon belül

4.) The Escrow Agent shall keep the Deed of Deposit at its registered office until their release from escrow and issuance, and by signing this Agreement, the Escrow Agent represents that the Escrow Agent's law firm and its premises are in compliance with the conditions of deposit to escrow.

III. Release of the deposit to escrow

1.) Clause III.4 of the Sale and Purchase Agreement states the following:

"The Buyer undertakes to pay within 10 (ten) working days after the date of signing of the Agreement by both Parties by bank transfer the 25% of the net purchase price of HUF 12,734,387,060, i.e. twelve billion seven hundred and thirty-four million three hundred and eighty-seven thousand and sixty HUF to MNV Zrt.'s bank account number 10032000-01457522-00000000 held with the Hungarian State Treasury, of which the Parties shall consider the amount corresponding to 10% of the net purchase price, i.e. HUF 5,091,920,396,- (five billion ninety-one million nine hundred and twenty thousand three hundred and ninety-six HUF) as a deposit. The deposit shall be included in the purchase price. In the event of failure of performance, the Party responsible shall forfeit the deposit, shall be obliged to refund twice the deposit received, and if the Agreement is terminated for reasons for which neither Party is responsible or both Parties are responsible, the deposit shall be returned. The loss or double refund of a deposit does not relieve the contracting party from the consequences of breach. The Parties declare that they have understood the information concerning the legal nature of the deposit.

If the Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.'s and STOCKTON Zrt.'s declarations waiving the right of pre-emption are not available within the time limit set out in this clause, the Buyer shall pay the part of the purchase price under this clause within 10 (ten) working days from the date of submission of the declarations of the named entitled parties waiving the right of pre-emption or, in the absence thereof, of the documents proving the unsuccessful expiry of the time limit for exercising the right of pre-

65

x - 7

köteles a jelen pont szerinti vételárrészlet megfizetésére."

2.) Letéteményes a Bejegyzési Engedélyt az azt követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles a Vevő részére kiadni akként, hogy abból 3 (három) eredeti példányt a Vevő rendelkezése alapján közvetlenül az illetékes ingatlanügyi hatóság részére nyújt be, hogy az Adásvételi Szerződés III.4. pontjában rögzített (első) vételárrészlet, mindösszesen 12.734.387.060,- Ft, azaz tizenkettőmilliárd-hétszázharmincnégymillió-háromszáznyolcvanhétezerhatvan forint maradéktalanul megfizetésre került, és ennek ténye a Letéteményes részére az alábbiak szerint igazolásra került:

- Eladó megküldi a Letéteményes részére az arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy az Adásvételi Szerződés III.4. pontjában rögzített első vételárrészlet a számláján jóváírásra került. Eladó ezen nyilatkozatot az első vételárrészlet számláján történő jóváírását követő 5 (öt) munkanapon belül köteles kiadni Letéteményes részére.
- amennyiben Eladó a fenti bekezdésben hivatkozott nyilatkozatát határidőben nem adja ki, úgy Letéteményes felé Vevő is jogosult igazolni a vételárrészlet megfizetését banki igazolással.

emption (which shall not be more than 15 calendar days). "

2.) The Escrow Agent shall be entitled and obliged to submit the Registration Permit to the competent real estate authority within 3 (three) working days after the (first) instalment of the purchase price, in the total amount of HUF 12,734,387,060, i.e. twelve billion seven hundred and thirty-four million three hundred and eighty-seven thousand and sixty HUF as set forth in clause III.4. of the Sale and Purchase Agreement, has been paid in full, and the Seller has confirmed this fact to the Escrow Agent by a written statement as described below:

- The Seller shall provide the Escrow Agent with a statement that the first instalment of the purchase price specified in clause III.4 of the Sales and Purchase Agreement has been credited to its account. The Seller shall issue such statement to the Escrow Agent within 5 (five) business days after the first instalment has been credited to the account of the Seller.
- If the Seller fails to meet the deadline for issuing such statement as set out in this clause, the Buyer shall also be entitled to provide the Escrow Agent with proof of payment of the purchase price instalment by means of a bank certificate.

12

3.) Letevő a Letéteményestől a Letéti Okiratot nem követelheti vissza. Felek egyike sem jogosult jelen szerződést egyoldalú jognyilatkozattal felmondani, vagy attól egyoldalúan elállni. A Letéti Okiratot Letéteményes megsemmisíti, ha az Adásvételi Szerződés az első vételárrészlet megfizetése előtt bármely okból megszűnik. Eladónak és Vevőnek az Adásvételi Szerződés megszűnéséről a megszűnésre vonatkozó esemény bekövetkeztét, vagy az arra vonatkozó jognyilatkozat hatályosulását követő 3 (három) munkanapon belül írásban értesítenie kell a Letéteményest. Jogvita esetén a Letéteményes a Felek eltérő tartalmú, közös írásbeli rendelkezése hiányában a Letétet magánál tartja, és csak a jogvitát eldöntő jogerős bírósági ítélet rendelkezései alapján, az abban megjelölt jogosultnak adja ki, vagy semmisíti meg.

4.) A Letéti Okirat kiadásával, illetve azok megsemmisítésével a jelen szerződés minden további jognyilatkozat nélkül automatikusan megszűnik. A Letéteményes a Letéti Okirat kiadásáról Feleket e-mail útján értesíti.

III. Felek jogai és kötelezettségei

1.) Felek megállapodnak abban, hogy Letéteményest a Letéti Okirat őrzésért letéti díj nem illeti meg, az őrzéssel kapcsolatos költségeket a Letéteményes viseli.

3.) The Depositor (Seller) may not reclaim the Deed of Deposit from the Escrow Agent. Neither Party shall have the right to terminate or rescind this agreement unilaterally. The Deed of Deposit shall be annulled by the Escrow Agent if the Sale and Purchase Agreement is terminated for any reason prior to the payment of the first instalment of the purchase price. The Seller and the Buyer shall notify the Escrow Agent in writing within 3 (three) business days after the occurrence of the event of termination or the effectiveness of the declaration of termination. In the event of a dispute, the Escrow Agent shall, unless otherwise mutually agreed in writing by the Parties, retain the Deed of Deposit and shall only release or annul the Deed of Deposit to the rightful claimant designated in the final court judgment resolving the dispute.

4.) Upon the issuance of the Deed of Deposit or their annulment, this Agreement shall automatically terminate without any further legal declaration. The Escrow Agent shall notify the Parties by e-mail of the issuance of the Deed of Deposit.

III. Rights and obligations of the parties

1.) The parties agree that the Escrow Agent shall not be entitled to any deposit fee for the custody of the Deed of Deposit and that the costs of custody shall be borne by the Escrow Agent.

15 7 1

2.) Letéteményes megbízása adminisztratív és technikai jellegű, ennek teljesítése során az ügyvédekre vonatkozó hivatásrendi szabályok, így különösen az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a Magyar Ügyvédi Kamara 7/2018 (III.26) Szabályzata alapján jár el.

3.) A jelen szerződés teljesítése során a Letéteményes nem jogosult és nem köteles jogi vagy ténybeli kérdések vizsgálatára és/vagy meghatározására, beleértve, de nem kizárólagosan az Adásvételi Szerződésben, vagy az annak alapján létrejött más szerződésekben meghatározott kérdéseket; és annak a vizsgálatára, hogy a Letéteményes rendelkezésére bocsátott bármely értesítés valós, helyes, nem félrevezető és az ilyen értesítés valóban és helyesen tükrözi-e az aláíróként megjelölt személy aláírását. Letéteményes különösképpen nem köteles jelen szerződés teljesítése során vizsgálni, az Eladó és a Vevő között fennálló esetleges jogvitákat.

4.) A jelen szerződésben foglaltak teljeskörűen szabályozzák a Letéteményes kötelezettségeit, feladatait és felelősségét. A Letéteményest a jelen szerződéssel kapcsolatban nem kötik a jelen szerződésen kívüli bármely felek között létrejött bármely egyéb megállapodás rendelkezései.

5.) A Letéteményes nem felelős semmilyen veszteségért, tartozásért, követelésért, kárért vagy költségért, amely a jelen szerződés szerinti kötelezettségek teljesítése vagy teljesítésének elmulasztása miatt merül fel, kivéve azokat, amelyek saját szándékos vagy súlyosan gondatlan mulasztásával vagy kötelezettségének szándékos vagy súlyosan gondatlan megszegésével összefüggésben merülnek fel.

2.) Mandate of the Escrow Agent is of an administrative and technical, and in the performance of its duties it shall act in accordance with the rules of professional conduct applicable to lawyers, in particular Act LXXVIII of 2017 on the activities of lawyers, Act LIII of 2017 on the prevention and combating of money laundering and terrorist financing, Act V of 2013 on the Civil Code and the Rules of the Hungarian Bar Association No. 7/2018 (III.26).

3.) In the performance of this agreement, the Escrow Agent shall not be entitled or obligated to investigate and/or determine any questions of law or facts, including, but not limited to, those set forth in the Sale and Purchase Agreement or any other agreements entered into pursuant thereto; and to verify that any notice provided to the Escrow Agent is true, correct, not misleading and that such notice fairly and accurately reflects the signature of the person designated as the signatory. In particular, the Escrow Agent shall not be required to investigate any disputes between the Seller and the Buyer in the performance of this agreement.

4.) The obligations, duties and responsibilities of the Escrow Agent are fully set out in this agreement. The Escrow Agent shall not be bound by the provisions of any agreement between any parties other than this agreement in connection with this agreement.

(5) The Escrow Agent shall not be liable for any loss, debt, claim, damage or expense arising out of its performance or non-performance of its obligations under this agreement, except those arising out of its own wilful or grossly negligent default or wilful or grossly negligent breach of its obligations.

5
6

5
6

IV. Vegyes és záró rendelkezések

1.) A jelen szerződés annak valamennyi Fél általi cégszerű aláírásával az Adásvételi Szerződéssel egyidejűleg került megkötésre és az Adásvételi Szerződés hatályba lépésével egyidejűleg lép hatályba.

2.) Az Eladó és a Vevő kifejezetten szavatolják, hogy rendelkeznek a szükséges felhatalmazással a jelen szerződés megkötésére és teljesítésére, és a jelen szerződést a Felek részéről aláíró személyek jogosultak az adott Fél nevében a jelen szerződést aláírni.

3.) Felek a Letéteményes felé teljesítendő írásos nyilatkozataikat teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kötelesek megtenni.

A jelen szerződés alapján vagy azzal összefüggésben adott értesítéseket és egyéb tájékoztatást írásban, és - a jelen szerződés eltérő rendelkezése vagy a Felek eltérő megállapodása hiányában - (i) közvetlen kézbesítés útján vagy (ii) ajánlott tértivevényes postai küldeményként kell megküldeni; kivéve azon eseteket, ahol a Szerződés az e-mail alapján küldendő értesítést kifejezetten említi, engedi.

A jelen szerződés alapján vagy azzal kapcsolatban az egyik Fél által a másik (többi) Fél részére küldött bármely írásbeli értesítés vagy dokumentum az alábbi időpontban hatályosul:

- a) közvetlen kézbesítés esetén az átvétel időpontjában, ha azt személyesen, átvételi elismervény ellenében átadják;
- b) levél esetén az igazolt átvétel időpontjában azzal, hogy az értesítést megfelelő címzés esetén akkor is kézbesítettnek kell tekinteni a postai feladást követő 5. (ötödik) munkanapon, ha a tértivevény "átvételt megtagadta", "nem kereste", "elköltözött", illetve "ismeretlen" vagy ezekkel egyenértékű egyéb jelzéssel érkezik vissza, vagy a tértivevény egyáltalán nem érkezik vissza.

IV. Miscellaneous and final provisions

1.) This agreement, once duly signed by all the Parties, is concluded simultaneously with the Sale and Purchase Agreement and shall enter into force simultaneously with the entry into force of the Sale and Purchase Agreement.

2) The Seller and the Buyer expressly warrant that they have the necessary authority to conclude and perform this agreement and that the persons signing this agreement on behalf of the Parties are authorized to sign this agreement on behalf of the Party concerned.

(3) The Parties shall make their written declarations to the Escrow Agent in the form of a private document with full probative value.

Notices and other communications given under or in connection with this agreement shall be in writing and, unless otherwise provided in this agreement or agreed by the Parties, shall be given (i) by direct delivery or (ii) by registered mail, return receipt requested; except where the agreement expressly states that notice by e-mail is permitted.

Any written notice or document given by one Party to the other (other) Party under or in connection with this agreement shall take effect on the following date:

- a) in the case of direct delivery, at the time of receipt, if delivered personally against acknowledgement of receipt;
- b) in the case of a letter, on the date of acknowledged receipt, provided that the notice shall be deemed to have been served on the 5th (fifth) working day after posting if the return receipt is returned marked "refused delivery", "not sought", "moved", "unknown" or equivalent, or if the return receipt is not returned at all, even if properly addressed.

4.) A jelen szerződés alapján vagy azzal összefüggésben küldendő értesítéseket és dokumentumokat a következő címre kell megküldeni:

A Kedvezményezett részéről:

Név: Hisham Mohamed Ibrahim Soliman

Cím:

3. em.

E-mail:

Másolatban:

Név: Dr. Tenk Zoltán (Tenk Ügyvédi Iroda)

Cím: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3. em.

E-mail: zoltan.tenk@tenklaw.com

A Letevő részéről:

Név:

Cím:

E-mail:

A Letéteményes részéről:

Név: Dr. Takács Éva

Cím: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., Bank Center, Citi Torony 6. em.

E-mail:

Bármely Fél jogosult értesítési címét megváltoztatni írásban, vagy e-mailen küldött értesítéssel, mely esetben a továbbiakban bármely értesítést az adott Fél ezen új címére kell elküldeni. Felek egyike sem hivatkozhat előnyök szerzése végett arra, hogy a küldeményt a székhelyén átvevő személynek nem volt, illetve nincs megfelelő jogosultsága, felhatalmazása a küldemény átvételére.

5.) Bármely jogvita eldöntése során, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.

6.) A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve egymásról szerzett valamennyi adatot, beleértve azok létrejöttét és tartalmát,

4) Notices and documents to be given under or in connection with this agreement shall be sent to:

On behalf of the Beneficiary:

Name: Hisham Mohamed Ibrahim Soliman

Address:

floor.

E-mail:

In copy:

Name: Dr. Zoltán Tenk (Tenk Law Firm)

Address: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3. floor.

E-mail: zoltan.tenk@tenklaw.com

On behalf of the Depositor:

Name:

Address:

E-mail:

On behalf of the Escrow Agent:

Name: Dr. Éva Takács

Address: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., Bank Center, Citi Tower 6th floor.

E-mail:

Either Party may change its address for notices by written notice or by e-mail, in which case any further notices shall be sent to that Party's new address. Neither Party shall claim any advantage because the person who received the shipment at its registered office did not have or is not duly authorized to receive the shipment.

5) Any dispute arising out of or in connection with this agreement, its breach, termination, validity or interpretation, shall be settled by the competent court of general jurisdiction.

6.) The Parties undertake to treat all data relating to this agreement and to each other, including their creation and content, as strictly confidential. The Parties further undertake not

5

X-43

szigorúan bizalmasan kezelik. A Felek vállalják továbbá, hogy a fenti adatokat (amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik) nem hozzák nyilvánosságra, azokat (amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik) harmadik személlyel a többi Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik. A jelen szerződés alapján kezelt személyes adatokat a Felek a Szerződés teljesítése - elsősorban a megfelelő kapcsolattartás - érdekében, kizárólag a szükséges mértékben kezelik.

7.) Ha a jelen szerződés valamely részét érvénytelennek nyilvánítják vagy azzá válik, vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen szerződés egyéb rendelkezései továbbra is érvényesek maradnak. Ilyen esetben azt a rendelkezést, amelyet érvénytelennek vagy egyébként alkalmazhatatlannak nyilvánítottak, a Felek oly módon kötelesek módosítani, amely megfelel a Felek szándékának, továbbá biztosítja azoknak a gazdasági és jogi céloknak a megvalósítását, amelyet a Felek az érvénytelen vagy nem alkalmazható rendelkezéssel el kívántak érni. Jelen bekezdés értelemszerűen vonatkozik az esetleges szabályozási hézagokra is.

8.) A jelen szerződés érvényesen csak írásban, a Felek közös megegyezésével módosítható.

9.) Szerződés magyar és angol nyelven készült, a két nyelvi változat bármilyen eltérése, illetve bármilyen értelmezési kérdés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó. A jelen szerződés alapján vagy azzal kapcsolatban küldendő értesítések és más küldemények nyelve a magyar.

10.) Jelen szerződés és az abból eredő vagy azzal összefüggő valamennyi kérdésre (beleértve korlátozás nélkül bármely szerződéses vagy nem szerződésen alapuló kötelezettséget) Magyarország joga alkalmazandó. A jelen szerződésben nem szabályozott rendelkezések tekintetében a Ptk. és az Üttv., valamint a Magyar Ügyvédi Kamarának az ügyvédi letét kezeléséről szóló

to disclose the aforementioned data (unless otherwise provided by law) to any third party without the prior written consent of the other Party. Personal data processed under this Agreement shall be processed by the Parties only to the extent necessary for the performance of the agreement, in particular for the purposes of maintaining appropriate contact.

7.) If any part of this agreement is or becomes invalid, or if any provision of this agreement is no longer applicable, the other provisions of this agreement shall continue to apply. In such a case, the provision which has been declared invalid or otherwise inapplicable shall be amended by the Parties in a manner consistent with the intentions of the Parties and in a manner which will achieve the economic and legal objectives which the Parties intended to achieve by the invalid or inapplicable provision. This paragraph shall apply mutatis mutandis to any regulatory gap.

8.) This agreement may only be validly amended in writing by mutual agreement of the Parties.

9.) The agreement is drawn up in Hungarian and English, and in the event of any discrepancy between the two language versions or any question of interpretation, the Hungarian version shall prevail. The language of notices and other communications to be given under or in connection with this agreement shall be Hungarian.

10.) This agreement and all matters arising out of or in connection with it (including without limitation any contractual or non-contractual obligations) shall be governed by the laws of Hungary. The provisions of the Civil Code and the Hungarian Civil Code, as well as the provisions of the Rules of the Hungarian Bar Association on the management of the attorney's deposit shall apply mutatis

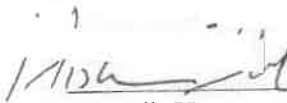
10


szabályzatának rendelkezései megfelelően irányadóak. mutandis to provisions not regulated in this agreement.

Felek jelen letéti szerződést annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt - a szükséges jogosultságok és felhatalmazások birtokában - cégszerűen írták alá. The Parties have signed this deposit agreement in their official capacity, after having studied and interpreted it, as being in full agreement with their intentions and having the necessary powers and authorisations.

Budapest, 2025. január 16.

Budapest, 16 January 2025


Eagle Hills Hungary Zrt.
Kedvezményezett / Beneficiary
Hisham Mohamed Ibrahim
Soliman
vezérigazgató / CEO


A Magyar Állam
képviselésében eljáró
MNV Zrt. Letevő / Depositor
dr. Lakner Zsuzsa
vezérigazgató / CEO

Takács, Kiss és Társai Ügyvédi Iroda
Dr. Takács Éva
KASZ: 33069930
1054 Budapest, Szabadság tér 7.
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.
Adószám: 18118607
Takács, Kiss és Társai
Ügyvédi Iroda
Letéteményes / Escrow
Agent
dr. Takács Éva ügyvéd /
attorney-at-law

