

NOTA DE NEGOCIERI

Incheiata azi 16.11.2003, la Bucuresti, intre

PARTILE

SC AVALON GRUP SRL, persoana juridica romana cu sediul in Bucuresti, str. General Berthelot nr. 59, sector 1, inregistrata in Registrul Comertului sub nr. J40/6849/2000, reprezentata legal de catre Dl. Alexander E. Hergan, in calitate de administrator (denumita in cele ce urmeaza AVALON)

SC CDG Investment SRL, persoana juridica romana cu sediul in Bucuresti, str. General Berthelot nr. 59, sector 1, inregistrata in Registrul Comertului sub nr. J40/10513/2002, reprezentata legal de catre Dl. Alexander E. Hergan, in calitate de administrator (denumita in cele ce urmeaza CDG)

SC KOILADA INVEST SRL, persoana juridica romana cu sediul in Bucuresti, str. Jiului nr. 10, sector 1, inregistrata in Registrul Comertului sub nr. J40/9721/2003, reprezentata legal de catre Dna Toma Aurica, in calitate de administrator, (denumita in cele ce urmeaza KI SRL)

KOILADA LLC, persoana juridica americana cu sediul in Corporation Service Company, 80 State Street, Albany, NY 12207-2543, Statele Unite ale Americii, inregistrata sub legile statului New York sub nr. 021008000754, reprezentata de catre Dna Dna Toma Aurica (denumita in cele ce urmeaza KI LLC)

SC APROMATCO SA, persoana juridica romana cu sediul in Bucuresti, str. Lipsicani nr. 33, sector 1, inregistrata in Registrul Comertului sub nr. J40/245/1991, reprezentata legal de catre Dl. GRIGORIU ADRIAN, in calitate de Presedinte al Consiliului de administratie, (denumita in cele ce urmeaza Apromatco)

Raluca Eugenia Tocu, cetatean roman domiciliat in Bucuresti, Bdul Iului Maniu nr. 69, bl. 5P, sc. 9, ap.329, sector 6, (denumita in cele ce urmeaza RT)

Avand in vedere faptul ca SC APROMATCO SA este proprietarul unei suprafete de 55.630,59mp situate in Bucuresti, str. Jiului, impartita in trei loturi, conform actului de dezmembrare anexat prezentei intelegeri,

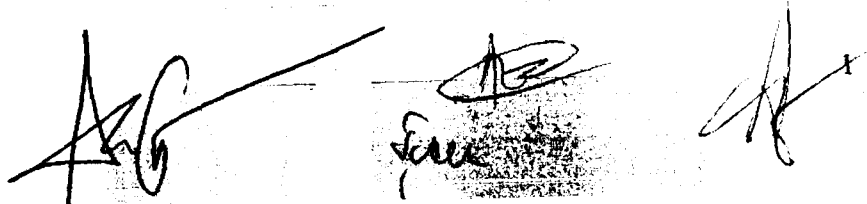
Avand in vedere intentia partilor de a realiza proiecte de dezvoltare imobiliarain comun

Partile convin urmatoarele :

I. MODUL DE REALIZARE A TRANZACTIEI

- CDG si RT cumpara de pe piata valorilor mobiliare un procent de aproximativ 12 % din actiunile emise de APROMATCO pina la nivelul sumei de 220.000 USD ;

- KI SRL achizitioneaza loturile 2 si 3, in suprafete de 28.485,17mp, respectiv 9.000mp situate in Bucuresti, str. Jiului nr. 50-118, respectiv in Bucuresti, str. Jiului nr. 120-138 pentru suma de 480.000USD, la care se adauga TVA ;



- AVALON cumpara suprafata de 18.145,42 mp. situata in Bucuresti, str. Jiului nr. 10-48 de la APROMATCO, pentru suma de 240.000USD, la care se adauga TVA ;

- CDG cumpara 100 % din partile sociale ale KI SRL de la K LLC pentru pretul de 1.480.000USD, in considerarea existentei in patrimoniul societatii a terenurilor mentionate anterior, precum si sub conditia incheierii contractului de vanzare-cumparare intre Apromatco si Avalon avand ca obiect suprafata de 18.145,42 mp teren, descris anterior. In cazul in care partile consimt, se va incheia un antecontract de cesiune de parti sociale.

- CDG va acorda un imprumut de 571.200 USD catre KI SRL pentru achizitionarea terenurilor in suprafete de 28.485,17mp, respectiv 9.000mp situate in Bucuresti, str. Jiului nr. 50-118, respectiv in Bucuresti, str. Jiului nr. 120-138;

- CDG va majora din fonduri proprii capitalul social al KI SRL de la 2.000.000 lei la 480.000 USD + 2.000.000 lei.

- Dupa majorarea capitalului social KI SRL va restitui catre asociatul CDG suma de 480.000USD, ramanad o obligatie restanta de 91.200 USD. La data recuperarii de catre KI SRL a TVA aferent contractului de vanzare-cumparare pentru terenurile in suprafete de 28.485,17mp, respectiv 9.000mp situate in Bucuresti, str. Jiului nr. 50-118, respectiv in Bucuresti, str. Jiului nr. 120-138 suma de 91.200USD se va restitui catre CDG, iar acesta va plati suma de 45.600USD ca rest de pret al partilor sociale emise de KI SRL, partile sociale fiind integral achitate si imprumutul restituit integral.

-CDG si RT vor vinde, cu respectarea prevederilor legale privind tranzactiile cu valori mobiliare, actiunile emise de catre Apromatco, pentru pretul de 220.000USD.

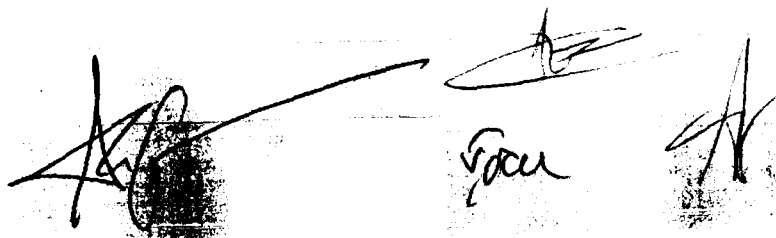
In cazul in care vanzarea actiunilor se va perfecta inainte de realizarea urmatoarelor evenimente :

- a) declararea Apromatco societate inchisa, conform legislatiei in vigoare ;
- b) inregistrarea CDG ca asociat unic al KI SRL ;
- c) AVALON a dobandit dreptul de proprietate asupra terenului situat in Bucuresti, str. Jiului nr.10-48, sector 1

Suma de 220.000USD, aferenta pretului cesiunii de parti sociale ale KI SRL, se va plati de catre CDG catre KI LLC intr-un cont escrow, urmand a fi eliberat la data la care conditiile b si c descrise anterior au fost indeplinite.

In cazul in care vanzarea pachetului de actiuni nu se realizeaza pana la data inchiderii Apromatco, CDG si RT vor transfera actiunile pe care le detin catre KI LLC, care se obliga sa cumpere aceste actiuni. In vederea garantarii obligatiei de cumparare a pachetului de 12% de actiuni emise de catre Apromatco, la data de 8.12.2003 aceasta societate va institui ipoteca de rang 3 asupra terenurilor in suprafete de 28.485,17mp, respectiv 9.000mp situate in Bucuresti, str. Jiului nr. 50-118, respectiv in Bucuresti, str. Jiului nr. 120-138, iar pana la data de 16.12.2003 se va institui o ipoteca de rang 1 asupra imobilului, teren in suprafata de 41.904mp, situat in Bucuresti, str. Sos. Garii Catelu nr. 501, sector 3.

In vederea garantarii obligatiei de a transfera catre KI LLC actiunilor emise de Apromatco la pretul de 220.000USD, CDG si RT vor institui la data semnarii contractului de cesiune de parti sociale un gaj asupra actiunilor mentionate in favoarea KI LLC ;



The bottom of the document features several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a large, dark, illegible signature. To its right, there is a smaller signature that appears to read 'Vocu'. Further right, there is another signature, and a small number '2' is visible in the bottom right corner of the page.

- CDG cesioneaza (in termen de 3 zile de la data inregistrarii in Registrul Comertului) 50 % din partile sociale emise de KI SRL, raportat la capitalul social majorat conformalineatului precedent , catre KI LLC contra sumei de 740.000 USD care va fi achitata in termen de 5 ani. Plata pretului va fi garantata prin instituirea, unui gaj asupra 50% din partile sociale ale KI SRL detinute de KI LLC, precum si prin instituirea, la data cesiunii a unei ipoteci de rang 1, asupra imobilului, teren in suprafata de 41.904mp, situat in Bucuresti, str. Sos. Garii Catelu nr. 501, sector 3 ;

II. PRETUL

Pretul platit de catre CDG, aferent intregii tranzactii, este de 2.200.000 USD.

III. TERMEN

Intreaga tranzactie, fara a include inchiderea Apromatco, se va incheia pina la data de 19.12. 2003 .

IV. IN URMA DERULARII TRANZACTIEI SITUATIA SE VA PREZENTA ASTFEL :

1. KI SRL va avea doi asociati cu 50 % CDG si K LLC si doi administratori, cate unul desemnat de fiecare asociat, iar contractul de societate va cuprinde o clauza prin care deciziile in societate se iau numai cu acordul scris al celor doi administratori.

2. KI SRL va avea in patrimoniul un teren cu suprafata totala de 37.485,17mp situat in Bucuresti, str. JIULUI nr. 50- 118, respectiv Bucuresti, str. JIULUI nr. 120-138, sector 1

3. CDG va avea de primit suma de 740.000 USD ca pret al partilor sociale cedate K LLC 50 % si un gaj pe acestea .

Suma de 740.000 USD nu este purtatoare de dobinda .

Gajul se va ridica proportional cu plata partilor sociale .

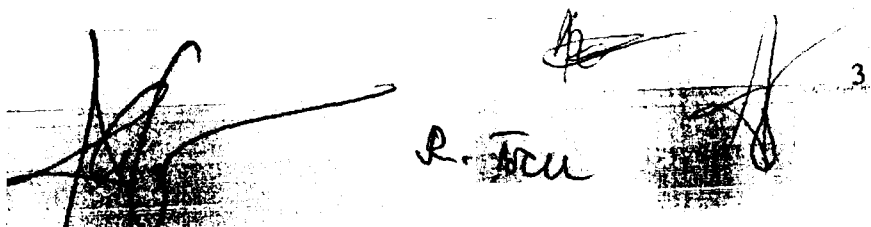
Garantarea restituirii sumei de 740.000 USD are loc prin instituirea, la data semnarii contractului de cesiune a unei ipoteci de rang 1, asupra imobilului, teren in suprafata de 41.904mp, situat in Bucuresti, str. Sos. Garii Catelu nr. 501, sector 3 ;

4. AVALON va fi proprietarul a 18.145,42 mp teren situat in Bucuresti, str. JIULUI nr. 10-48 sector 1, liber de orice sarcini.

5. CDG si RT vor detine aproximativ 12 % din actiunile SC APROMATCO SA gajate in favoarea KI LLC urmand sa le transfere catre KI LLC cel mai tarziu pina la inchiderea societatii .

6. APROMATCO va constitui o garantie reala imobiliara asupra terenului situat in str.Sos. Gara Catelu nr. 503, sector 3 in suprafata de 41.904 mp. initial pentru suma de 220.000 USD (in vederea garantarii preluarii de catre KI LLC a actiunilor detinute de catre CDG si RT, emise de catre Apromatco), pana la concurenta sumei de 740.000 USD (in vederea garantarii pretului partilor sociale cumparate de KI LLC de la CDG , emise de KI SRL).

7. KI LLC va constitui un gaj asupra partilor sociale detinute in KI SRL pentru garantarea platii sumei de 740.000 USD catre CdG, in termenul de 5 ani, mentionat anterior.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a large, dark, illegible signature. In the center, there is a smaller signature that appears to be 'R. Icu'. To the right, there is another signature and a rectangular stamp with some illegible text inside. The number '3' is written in the bottom right corner of the page.

V. ALTE CLAUZE

In cazul in care una dintre parti nu isi indeplineste in mod culpabil obligatiile asumate in prezentul contract conform si in termenele stabilite, va fi obligata sa restituie in termen de 3 zile sumele primite din partea celeilalte parti, la care se adauga, orice prejudiciu cauzat unei dintre parti. Termenul de 3 zile se calculeaza de la data primirii de catre partea in culpa a notificarii privind neindeplinirea obligatiilor contractuale asumate prin prezentul contract. In cazul in care partea in culpa nu restituie in termenul anterior stabilit sumele primite si nu plateste daunele interese, va fi obligata la plata penalizarilor de intarziere in cuantum de 0,1% pe zi de intarziere aplicate la sumele restante. Prezenta clauza reprezinta pact comisoriu de grad IV, pentru punerea sa in executare nefiind necesara interventia instantelor judecatoresti.

Costurile privind realizarea operatiunilor de catre KI SRL sau in legatura cu KI SRL, descrise in prezenta intelegere, respectiv antecontractele de cesiune, contractele de cesiune, contractele de vanzare-cumparare avand ca obiect terenurile situate in Bucuresti, str. Jiului nr. 50-118, respectiv in Bucuresti, str. Jiului nr. 120-138 si toate actele de garantie vor fi impartite intre CDG si KI LLC, in mod egal. Costurile privind incheierea contractului de vanzare-cumparare intre SC AVALON GRUP SRL si Apromatco vor fi suportate de catre cumparator.

Prezenta nota de negocieri reprezinta vointa liber exprimata a partilor, iar conditiile si termenii negocierii se vor regasi in documentele ce se vor redacta ulterior. La prezenta nota de negocieri se anexeaza opinia PricewaterhouseCoopers din data de 17.11.2003, care constituie parte integranta.

Redactata in 6 exemplare in limba romana .

SC AVALON GRUP SRL

Prin Dl. Alexander E. Hergan, administrator

SC CDG Investment SRL,

Prin Dl. Alexander E. Hergan, administrator

SC KOILADA INVEST SRL

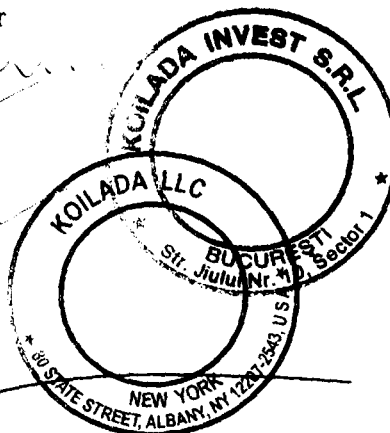
Prin Dna Toma Aurica, administrator

KOILADA LLC,

Prin Dna Toma Aurica, administrator

SC APROMATGO SA

Prin Dl. Grigoriu Adrian, presedinte al CA



Raluca Eugenia Tocu

R. Tocu