

PROMISIUNEA BILATERALĂ ÎNȚIALĂ DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Promitentul-Vânzător se obligă să cumpere Pădurea Ersig de la Proprietarul Actual și să vândă Promitentului-Cumpărător dreptul de proprietate de la Proprietarul Actual în ziua anterioară respectivei plăți conform celor detaliate mai jos) ai sumei de 1 900 804 EUR (denumit în continuare **Pretul de Vânzare**). Promitentul-Cumpărător sau oricare alte persoane fizice sau juridice invocă de către aceasta din urmă, dreptul de proprietate asupra Pădurei Ersig și orice sarcini, litigii, drepturi sau pretenții ale unor terțe persoane. Pretul de Vânzare include taxa pe valoarea adăugată și orice alte taxe sau impozite aplicabile (dacă este cazul).

Sub rezerva condițiilor auditului satisfăcător, a obținerii aprobării consiliului de administrație, a transferului la dreptul din partea terțelor persoane și a realizării unui transfer fără vici a dreptului de proprietate asupra Pădurei Ersig de la Proprietarul Actual la Promitentul-Vânzător, cele vor încheia o altă promisiune reciprocă autentică de a vinde și de a cumpăra Pădurea Ersig (denumită în continuare **Promisiunea Bilaterală Subsecventă**). La data semnării prezentei Promisiuni Bilaterale Subsecvente, Promitentul-Cumpărător va plăti Promitentilor-Vânzătorilor sume a României valabil în ziua anterioară respectivei plăți ai sumei de 1 750 004 EUR (denumit în continuare **Avans**). Rambursarea Avansului de către Promitentul-Vânzător în cazul în care Partile nu vor încheia un contract în formă autentică privind transferul dreptului de proprietate asupra Pădurei Ersig către Promitentul-Cumpărător va fi garantată printr-o ipotecă care va fi înscrisă cu promptitudine în cărțile funciare relevante de drept notarial public în beneficiul Promitentului-Cumpărător (denumită în continuare **ipoteca**). Promisiunea Bilaterală Subsecventă va stipula că transferul dreptului de proprietate asupra Pădurei Ersig și plata soldului rămas din Pretul de Vânzare se vor realiza numai sub rezerva îndeplinirii condițiilor suspensive prevăzute în cadrul Secțiunilor 3.1.5 - 3.1.7 de mai jos.

În cel mai scurt timp de la îndeplinirea condițiilor suspensive prevăzute în cadrul Secțiunilor 3.1.5 - 3.1.7 de mai jos, Partile vor încheia un contract de vânzare-cumpărare în formă autentică (denumit în continuare **Contractul de Vânzare-Cumpărare**), având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra Pădurei Ersig către Promitentul-Cumpărător (denumită în continuare **Finalizarea**). La data Finalizării, Promitentul-Cumpărător va plăti Promitentilor-Vânzător restul din Pretul de Vânzare, respectiv echivalentul în RON (la cursul Bancii Naționale a României valabil în ziua anterioară respectivei plăți ai sumei de în valoare de EUR 140 800.

Promitentul-Vânzător declară și garantează următoarele: (i) Proprietarul Actual a dobândit în mod legal dreptul de proprietate asupra Pădurei Ersig desconsă mai sus cu titlu de drept de înscris în temeiul Legii nr. 274/2005 și al Legii nr. 1/2000 și al Legii nr. 18/1991 în baza Titlului de proprietate nr. L247-4920 eliberat la data de 14 iulie 2009 de către Comisia Națională pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și a Procesului-verbal de punere în posesie nr. 16/101-07/2009 în conformitate și cu aspectele indicate la poziția 6.2 din fiecare carte funciară relevantă și (ii) Proprietarul Actual detine dreptul de proprietate exclusiv asupra Pădurei Ersig și Pădurea Ersig nu face obiectul nici unui drept de creanță, nu este supusă nici unei proceduri legale, nu este scoasă din circuitul civil, nu face obiectul nici unui fel de transfer către patrimoniul de stat, nu este transferată în nici un fel și nu este obiectul nici unei pretenții sau litigii, cu excepția următoarelor:

1 notarea în cadrul mențiunii B.6 din C.F. nr. CF 30356 a procesului intentat de o
societate comercială (denumită în continuare „Reclamantul”) având ca obiect
pronunțarea de către instanță a unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-
cumpărare

2 notarea în cadrul mențiunii B.6 din C.F. nr. 30357 a procesului intentat de
Reclamant, având ca obiect pronunțarea de către instanță a unei hotărâri care să țină
loc de contract de vânzare-cumpărare

3 notarea în cadrul mențiunii B.6 din C.F. nr. 30358 a procesului intentat de
Reclamant, având ca obiect pronunțarea de către instanță a unei hotărâri care să
țină loc de contract de vânzare-cumpărare

4 notarea în cadrul mențiunii B.7 din C.F. nr. 30356, 30357 și 30358 a
Antecontractului Pre-existent și a interdicției de grevare și instrainare (denumită în
continuare „Notarea Antecontractului Pre-existent”).

5 notarea în cadrul mențiunii B.4 din C.F. nr. 30356, 30357 și 30358 de către
Proprietarul Actual a interdicției de instrainare și grevare precum și a întocmirii
oricărui alt act asupra Pădurii Ersig, prin acte încheiate și semnate de alte persoane
în afara de Proprietarul Actual, precum și interdicția de a se elibera extrase de carte
funciara pentru autentificare fără prezenta mea sau a unui împuternicit prin procura
autentică semnată ulterior datei de 24.04.2012.

2 CALENDARUL TRANZACȚIEI

Partile vor respecta următorul calendar al tranzacției:

21 toate documentele și/sau informațiile necesare sau utile în vederea efectuării
investigațiilor de audit tehnic, juridic și financiar de către Promitentă-Cumpărătoare
vaște cur: vor fi solicitate de către Promitentă-Cumpărătoare), precum și toate
aprobările, renunțările, autorizațiile, etc. (dacă acestea există) provenind de la terțe
persoane (inclusiv pentru evitarea oricărui dubiu confirmările din partea
Municipalității și a Prefecturii conform cărora, printre altele (și în prezent nu există
cereri de restituire a Pădurii Ersig în afara de cea formulată de Proprietarul Actual și
soluționată prin eliberarea titlului de proprietate no.L247-4920 din data de
14.07.2009 și (b) astfel de cereri de restituire nu au fost formulate în trecut, indiferent
de modul de soluționare a respectivelor cereri) (toate acestea fiind denumite în
continuare „Informațiile pentru Audit”) vor fi furnizate de către Promitentă-
Vânzător cel târziu la data de 27 septembrie 2013.

22 Promitentă-Cumpărătoare, împreună cu avocați și experți să tehnici vor finaliza
procesul de audit în termen de 10 zile lucrătoare începând cu ziua lucrătoare în care
toate elementele de acțiune Informațiile pentru Audit le-au fost furnizate acestora
de către Promitentă-Vânzător conform cererii Promitentă-Cumpărătoare, avocaților
și experților săi tehnici și într-o formă satisfăcătoare acestora (această perioadă de
10 zile lucrătoare va fi denumită în continuare „Perioada de Audit”).

23 notificarea Promitentă-Vânzător de către Promitentă-Cumpărătoare, cu privire la
îndeplinirea sau nu a condițiilor menționate în cadrul Secțiunilor 3.1.1 - 3.1.2 (numita
în continuare „Notificarea Promitentă-Cumpărătoare”) cel târziu la data de 17
octombrie 2013, va constata ca toate informațiile pentru Audit să fi fost puse la
dispoziția sa de către Promitentă-Vânzător înainte de sau la data de 27 septembrie

Sub rezerva indeplinirii conditiilor suspensive mentionate in cadrul Sectiunilor 3.1.1 - 3.1.3 precum si a caracterului pozitiv al Notificării Promitentei-Cumpărătoare. Promitenti-vanzator vor incheia cu Proprietarul Actual un contract de vanzare-cumparare autentificat in cel mai scurt timp de la data obtinerii renuntării la drepturile de preemtiune si a documentelor cerute de lege pentru autentificarea de către notar a unui asemenea contract privind transferul dreptului de proprietate asupra Pădurei Ersig de la Proprietarul Actual către Promitenti-Vanzatori.

3.1.4. a caracterului pozitiv al Notificării Promitentei-Cumpărătoare precum și dacă contractul de vanzare-cumparare autentificat mentionat in cadrul Sectiunii 2.4 de mai sus a fost incheiat in mod corespunzător. Promitenti-Vanzatori și Promitenti-cumparare mentionat in cadrul Sectiunii 2.4 de mai sus, Promisiunea Bilaterală Subsecventă in care Promitenti-Cumpărătoare se obligă să cumpere Pădurea Ersig de la Promitenti-Vanzatori sub rezerva indeplinirii conditiilor prezente in cadrul Sectiunilor 3.1.5 - 3.1.7 de mai jos, in timp ce Promitenti-Vanzatori se obligă să vândă Pădurea Ersig Promitentei-Cumpărătoare. La data semnării Promisiunii Bilaterale Subsecvente Promitenti-Cumpărătoare în valoarea Promitentiilor-Vanzatori Avansul rambursarea acestuia fiind garantată cu ipoteca.

20. Dacă Promisiunea Bilaterală Subsecventă a fost semnată iar condițiile mentionate in cadrul Sectiunilor 3.1.5 - 3.1.7 de mai jos au fost indeplinite, atunci semnarea Contractului de Vanzare-Cumparare prin care se transfera dreptul de proprietate asupra Pădurei Ersig către Promitenti-Cumpărătoare se va realiza in cel mai scurt timp de la data la care conditiile suspensive mentionate in cadrul Sectiunilor 3.1.5 - 3.1.7 de mai jos, au fost indeplinite.

2. CONDITII

21. Finalizarea tranzactiei avuta in vedere și descriasă pe in Sectiunea 1 de mai sus de către Promitenti-Cumpărătoare va avea loc numai dacă au fost indeplinite următoarele conditii suspensive:

(A) Condițiile suspensive ce trebuie indeplinite in vederea incheierii Promisiunii Bilaterale Subsecvente sunt condițiile prevăzute in cadrul Sectiunilor 3.1.1-3.1.4, de mai jos:

3.1.1. AUDIT

Promitentei-Cumpărătoare și/sau persoanelor desemnate de către aceasta și se va permite efectuarea unui audit tehnic și financiar cu privire la Pădurea Ersig in conformitate cu termenii și condițiile stabilite in cadrul prezentei (nume in continuare "Auditul"). De la data semnării prezentei Promisiuni Bilaterale ("Data Semnării") și până la data încetării prezentei Promisiuni Bilaterale conform prevederilor Sectiunii 10 de mai jos, avocatilor și experților tehnici ai Promitentei-Cumpărătoare li se va garanta accesul nerestricțat la Pădurea Ersig precum și la toate registrele, contractele sau la celelalte documente referitoare la Pădurea Ersig, ce pot fi solicitate de către aceștia in scopul efectuării Auditului.

Auditul nu trebuie să evedențeze nici o informație care, în opinia promitentului Cumpărătoare, ar fi de natură să afecteze în mod negativ vânzarea avută în vedere în cadrul prezentei Promisiuni Bilaterale sau valoarea Pădurii Ersig. Astfel, Auditul trebuie să confirme următoarele aspecte: (i) Proprietarul Actual este titularul exclusiv, înregistrat în mod corespunzător și absolut al Pădurii Ersig și titlul de proprietate detinut de acesta nu este afectat de vici; (ii) Pădurea Ersig nu face obiectul nici unui drept al unei terțe persoane, nu este ocupată de o terță persoană, nu face obiectul oricărei alte pretenții ori potențiale pretenții a unui terț, precum și nu unei proceduri de expropriere; (iii) dreptul de proprietate asupra Pădurii Ersig poate fi transmis fără nici o restricție; (iv) locația Pădurii Ersig, astfel cum aceasta este identificată în cadrul documentației cadastrale înregistrate în respectivele cărți funciare, nu este supusă modificărilor; (v) nu există alte aspecte de natură să determine un cumpărător diligent să decidă să nu achiziționeze Pădurea Ersig; (vi) Pădurea Ersig a fost administrată într-un mod corespunzător în conformitate cu prevederile legale și regulile aplicabile, dar și ca un „*bonus pater familias*”; (vii) Pădurea Ersig este și nu este afectată de nici o formă de poluare sau de vreo altă problemă afectând mediul înconjurător, iar aspectele forestiere și tehnice ale Pădurii Ersig corespund așteptărilor rezonabile ale Promitentului Cumpărătoare.

3.1.2 APROBAREA CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

Consiliul de Administrație al Forest Value Investment Management S.A., o societate înființată și funcționând conform prevederilor dreptului luxemburghez, cu sediul în Luxemburg L-1940 route de Longwy nr 488, precum și orice succesor în drepturi sau cesionar (denumite în continuare „FVIM”) care acționează în calitate sa de asociat comanditar al Natural Resources Value Fund S.C.A. SICAV-SIF, o societate de investiții cu capital variabil, un fond de investiții specializat de tip „umbrelă” organizat în conformitate cu și în baza prevederilor legale în vigoare în Ducatul de Luxemburg, acționând în numele sub-fondului de tip închis, Natural Resources Value Fund S.C.A. - SIF - Forest and Biomass Sub-Fund, cu sediul în Luxemburg L-118 11 Rue Aldringen, înregistrat la Registrul Comerțului și Societăților din Luxemburg sub nr. B 148 003, și orice succesor în drepturi sau cesionar (numit în continuare „Fondul”) precum și, în calitate sa de administrator al Fondului, va aproba vânzarea Pădurii Ersig.

3.1.3 RENUNȚAREA RECLAMANTULUI

Reclamantul va renunța irrevocabil și necondiționat la orice drept sau pretenție privind Pădurea Ersig și va furniza toate documentele necesare în vederea respingerii acțiunii(or) aferente introduse la instanță, precum și, în vederea raderii notariilor corespunzătoare din cărțile funciare în care este înscrisă Pădurea Ersig.

3.1.4 DREPTUL DE PROPRIETATE FARA SARCINI AL PROMITENȚILOR-VÂNZĂTORI

Promitentii-vânzători trebuie să fie proprietari exclusivi ai Pădurii Ersig.

Pădurea Ersig trebuie să fie la data încheierii Promisiuni Bilaterale Subsecvente liberă de orice drept aparținând vreunei terțe persoane (cu excepția ipotecii). Transferul titlului de proprietate privind Pădurea Ersig de la Proprietarul Actual către Promitent-Vânzător s-a realizat fără nici un vot iar conținutul contractului de vânzare-cumpărare dintre Proprietarul Actual și

Promitent-Vânzător trebuie să fie confirmat de către Promitent-Cumpărător înainte de semnarea acestuia

(B) Condițiile ce trebuie îndeplinite în vederea încheierii Contractului de Vânzare-Cumpărare sunt condițiile prevăzute în cadrul Secțiunilor 3.1.5 - 3.1.7, de mai jos:

3.1.5 APROBARI/RENUNȚARI ALE TERTELOR PERSOANE

Toate aprobările, renunțările etc., necesare sau utile din partea terțelor persoane inclusiv, dar fără a se limita la renunțarea la dreptul de preempțiune al vecinilor cu privire la vânzarea-cumpărarea încheiată între Promitent-Vânzător și Promitent-Cumpărător, vor fi emise într-o formă convenabilă Promitent-Cumpărător și nu vor face obiectul nici unei contestații

3.1.6 LIPSA PRETENȚILOR UNOR TERTE PERSOANE

Pădurea Ersig este liberă de orice drept, pretenție sau potențială pretenție provenind de la o terță persoană iar renunțările Reclamantului cu privire la Pădurea Ersig au fost depuse la instanța competentă în mod corespunzător

3.1.7 DOCUMENTE NECESARE PENTRU ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VANZARE - CUMPARARE

Documentele finale necesare conform prevederilor legale și solicitate de către notari în vederea finalizării (de exemplu, certificatul fiscal, extrasele de carte funciară) sunt disponibile la data semnării Contractului de Vânzare-Cumpărare iar aceste documente (și nu vor indica nici un fel de probleme, și în special nu vor indica faptul că notariile în favoarea Reclamantului au fost radiate din cartea funciară

12. Promitentii ale Promisiuni Bilaterale Subsecvente și ale Contractului de Vânzare-Cumpărare vor fi pregătite până cel mai târziu la sfârșitul Perioadei de Audit. Promitent-Vânzătorii vor face declarații și vor acorda garanții cuprinzătoare beneficiului Promitent-Cumpărător și și vor asuma obligații și vor acorda alte protecții în vederea finalizării propriu zisă Promitent-Vânzător trebuie să își îndeplinească obligațiile asumate în temeiul Promisiuni Bilaterale Subsecvente

DIVULGARE/CONFIDENTIALITATE

Cu excepția cazului în care și în măsura cerută de lege, fără a se fi obținut în prealabil consimțământul scris al celeilalte Partii, nici Promitent-Cumpărătorii și nici Promitent-Vânzătorii nu vor face, nici în mod direct și nici în mod indirect, nici un comentariu, declarație

și nici nu vor dezvălui ei sau vor permite dezvăluirea
informațiilor acestor cu privire la tranzacția ce face obiectul prezentei Promisiuni Bilaterale
Confidențiale) Obligația impusă de prezenta Secțiune 4 va continua și după încetarea
acestei Promisiuni Bilaterale Ințiale

Cu toate acestea Promitentul-Cumpărătoare va putea dezvălui Informațiile Confidențiale
prezentei Promisiuni Bilaterale Ințiale către oricare dintre administratori, angajați, consultanți, auditori, topograf/cadastrali,
ingineri, avocați, experți tehnici, investitori sau depozitarilor săi, către FVM, către Fond
sau către oricare dintre societățile afiliate, existente sau viitoare ale Fondului

CESIUNEA

Promitentul-Cumpărătoare poate cesiona drepturile și obligațiile sale prevăzute în cadrul
prezentei Promisiuni Bilaterale Ințiale, către oricare dintre filialele ale Fondului, prezente
sau viitoare, directe sau indirecte, desemnata de către Promitentul-Cumpărătoare.

CLAUZA DE EXCLUSIVITATE

Începând cu Data Semnării și până la data încetării Promisiuni Bilaterale Ințiale în
conformitate cu prevederile Secțiunii 10, de mai jos (denumită în continuare „Perioada de
Exclusivitate”), Promitentul-Vanzător (i) nu vor vinde, nici în mod direct și nici în mod
indirect, și nici nu vor transfera în nici un alt fel dreptul de proprietate asupra Pădurii Ersig,
sau nu vor face, solicita oferte sau discuta despre oferte, ori vor negocia cu, accepta sau lua
în considerare nici o propunere de la vreă persoană în legătură cu achiziția Pădurii Ersig, (ii)
vor retrage orice reclamă privind vânzarea Pădurii Ersig (disponibilă fie pe internet sau off-
line) și se vor asigura că nici o altă reclamă privind vânzarea Pădurii Ersig nu mai este
disponibilă prin intermediul vreunei terțe persoane (fie pe internet sau off-line) și (iii) nu vor
face renunța sau rade la Notarea Anteacontractului Pre-existent și nici nu vor purta discuții cu
privire la renunțarea sau la rade la Notarea Anteacontractului Pre-existent

În cazul în care Contractul de Vânzare-Cumpărare nu se va mai încheia în termenul convenit
în culpa Promitentul-Cumpărătoare, Promitentul-Vanzător vor putea înstrăina Padurea Ersig
fără nici o restricție.

ÎNTELEGerea CONTRACT

Acesta este conținutul întregii înțelegere a Partilor și înlocuiește toate acordurile, înțelegerea
declarațiile și garanțiile anterioare verbale sau scrise, precum și orice mod de acțiune sau
tracțiune stabilite între Partii cu privire la obiectul prezentei Promisiuni Bilaterale Ințiale. Cu
exceptia cazului în care se prevede altfel în cuprinsul prezentei, această Promisiune Bilaterală
nu poate fi modificată numai prin acordul scris și semnat al celor două Partii.

ONORARILE NOTARIALE ȘI IMPOZITUL PE VENIT

Onorariile notariale datorate în vederea autentificării Promisiuni Bilaterale Subsecvente și a
Contractului de Vânzare-Cumpărare și taxele de publicitate imobiliară sunt în sarcina
Promitentul-Cumpărătoare și impozitul pe venit datorat pentru mobilul făcând obiectul
prezentei servicii în termenul prevederilor art 77¹ din Codul Fiscal (Legea nr. 571/2003

Republicată, este în sarcina Promitentilor-Vanzatori.

NOTIFICARI

Orice notificare cerere sau altă comunicare în legătură cu prezenta Promisiune Bilaterală va fi înțeleasă în fiecare dintre acestea fiind denumite în continuare „Notificare”) va fi considerată a fi trimisă conform acestei Promisiuni Bilaterale inițiale dacă (i) este redactată în limbă scrisă în limba română sau în limba engleză și (ii) a fost comunicată prin intermediul adreselor de e-mail menționate mai sus și (iii) email-urile trimise de Promitentii-Vanzatori au avut în CC adresa de e-mail [redacted] și adresa de e-mail [redacted] iar email-urile trimise de Promitentii-Cumpărătoare au avut în CC adresa de e-mail [redacted] și adresa de e-mail [redacted].

În scopul comunicării Notificării în fiecare caz în parte, pe lângă adresa de e-mail fiecare parte poate recurge și la scrisoarea recomandată cu confirmare de primire expediată prin poșta care adresele menționate mai sus.

O Notificare va produce efecte de la comunicarea sa iar comunicarea va fi considerată a se fi realizat (i) în ipoteza în care notificarea a fost expediată via e-mail la momentul la care expeditorul a primit în cutia sa poștală virtuală o confirmare electronică de primire a mesajului trimis, ca urmare a activării înainte de expedierea mesajului a opțiunii „Solicită Confirmare de Primire” sau a altei opțiuni similare și cel puțin totodată o copie a respectivei confirmări și (ii) în ipoteza în care notificarea a fost trimisă prin poșta la momentul la care aceasta a fost primită (și dacă s-a eliberat o confirmare de primire expeditorului sau o altă dovadă a efectuării expediției).

INCETAREA

Promisiunea Bilaterală inițială încetează la oricare dintre următoarele date: (i) data în măsura în care există, la care Promitentii-Cumpărătoare le-a notificat Promitentilor-Vanzatori că una sau mai multe dintre condițiile prezentate mai sus în cadrul Secțiunii 3 nu au fost îndeplinite; sau (ii) data la care Partile încheie Promisiunea Bilaterală Subsecventă.

Orice Promisiune Bilaterală inițială și a semnat de către Partii prin intermediul copiilor scanate și trimise în scris pe suport electronic în înțelesul atribuit acestei noțiuni de prevederile articolului 1471 din Codul de procedură civilă român.

PARTENII VANZATORI

DOMINIC SORIN ION, semnat la data de [redacted] septembrie 2013

DOMINIC COSTINA, semnat la data de [redacted] septembrie 2013

PROMITENTA-CUMPARATOARE

Compania de Paul Adrien Jean Marie Cecile Desesenne, semnat la data de [redacted] septembrie 2013