

MEGÁLLAPODÁS

2024 DEC 18

AGREEMENT

amely létrejött egyrészről

concluded by and between on the one hand

MAMMUT ZRT.

(székhely/seat: 1024 Budapest, Lövház u. 2-6., cégjegyzékszám/company reg. nr.: 01-10-047154. adószám/tax nr.: 23483853-2-41, képviseli / represented by: Balla Erna Mária meghatalmazott/proxy)

mint Bérbeadó, továbbiakban *Bérbeadó*As Landlord, hereinafter *Landlord*,

másrészről a

and on the other hand

WEST HELATH KFT.

(székhely /seat: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. fszt. 1., cégjegyzékszám/ company reg. no: 01-09-997158, adószám/tax no: 24237961-2-41, képviseli / represented by: Dr. Babai László István ügyvezető/managing director)

mint Bérő, továbbiakban *Bérő*as Tenant, hereinafter *Tenant*,

és a

and

SOUTH HEALTH KFT.

(székhely /seat: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. fszt. 3., cégjegyzékszám/ company reg. no: 01-09-404816, adószám/tax no: 32058851-2-41, képviseli / represented by: Dr. Babai László István ügyvezető/managing director)

mint új bérő (a továbbiakban: SOUTH HEALTH)

as new tenant (hereinafter referred to as SOUTH HEALTH) on the third hand

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

together as Parties, on this day, with the following terms and conditions:

TEKINTETTEL ARRA, hogy a Bérbeadó és a Bérő között a **Mammut II Bevásárló- és Szórakoztatóközpont K529, K531, K532.** számú irodahelyiségei (továbbiakban: a Bérlemény) vonatkozóan Bérleti Szerződés (továbbiakban: Szerződés) van érvényben,

WHEREAS a Lease Agreement (hereinafter: the Agreement) is in force between Landlord and Tenant concerning the office units nr. **K529, K531, K532 of Mammut II Shopping and Entertainment Centre** (hereinafter: the Premises),

ARRA, hogy Bérő a Bérleményre vonatkozó bérleti jogát az azonos tulajdonosi érdekeltségbe tartozó SOUTH HEALTH részére át kívánja adni,

WHEREAS Tenant intends to transfer the lease of the Premises to SOUTH HEALTH, being a company in the same ownership interest,

ARRA, hogy a Bérleményre vonatkozó bérleti jog átadásához a Bérbeadó csak a jelen megállapodásban foglalt feltételek teljesülése esetén járul hozzá,

WHEREAS Landlord grants its approval to the transfer of the lease only upon the fulfilment of the conditions defined by this agreement,

A SZERZŐDŐ FELEK AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODUNK MEG:

PARTIES CONCLUDE THE FOLLOWING AGREEMENT:

1. Felek megállapodnak, hogy a Bérő az Átruházás napjáig keletkező kötelezettségeinek legkésőbb 2024. szeptember 30. napjáig köteles eleget tenni.
2. A SOUTH HEALTH az Átruházás napjáig köteles a Bérbeadó részére a Szerződés mellékletét képező szövegezésnek megfelelő, közjegyző előtt aláírt, a Bérlemény kiürítésére és bérő kötelezettségek teljesítésére vonatkozó nyilatkozatot átadni.
3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Felek a jelen Megállapodásban rögzített kötelezettségeiknek eleget tettek, a Bérbeadó és Bérő között a Bérleményre vonatkozóan létrejött Szerződés szerinti bérő pozícióba a jelen megállapodásban foglaltak szerint és arra tekintettel

Parties agree that the Tenant shall perform the payment obligations arising until the Transfer Date latest by 30 September 2024.

By the Transfer Date SOUTH HEALTH shall hand over a declaration regarding the evacuation of the Premises and the performance of tenant's obligations drawn up according to the Annex to the Agreement and signed in front of a notary public.

Parties agree that in case the Parties have performed the obligations defined herein, SOUTH HEALTH shall replace the Tenant in its tenant position defined by the Agreement concluded by the Landlord and the Tenant concerning the Premises effective as of

2024. október 01. / 1 October 2024

napjának hatályával (Átruházás Napja) a SOUTH HEALTH lép.

(hereinafter: Transfer Date) pursuant to and considering the conditions of this agreement.

4. Bérelő kötelezettséget vállal, hogy a Bérleménynek az Átruházás Napján a Bérbeadóval közösen leolvasott mérőóra-állások alapján kiszámlázott közüzemi költségeit pedig legkésőbb az azt követő 5 napon belül teljesíti.
5. SOUTH HEALTH kijelenti, hogy a Szerződés rendelkezéseit – ideértve azok esetleges korábbi módosításait is – teljeskörűen ismeri, azokat magára nézve bármilyen fenntartás vagy korlátozás nélkül, a jelen megállapodásban foglalt módosításokkal kötelezőnek ismeri el.
6. Tekintettel arra, hogy a Bérlemény üzemeltetését a Bérelő közvetlenül a SOUTH HEALTH-nek adja át, a Bérlemény Bérbeadó részére történő visszaadására nem köteles.
7. Felek megállapodnak, hogy a Bérelő által nyújtott biztosítékot 7.082.840,- Ft a Bérbeadó az Átruházás Napjától a SOUTH HEALTH Szerződés szerinti biztosítékként jogosult nyilvántartani. Amennyiben az Átruházás Napján a garancia teljes összege nem áll a Bérbeadó rendelkezésére, a SOUTH HEALTH köteles azt 8 napon belül a Szerződés szerinti összegre kiegészíteni.
8. Fenti 3. pontban rögzítettek szerinti bérleti jog átruházása fentiekben túl is csak abban az esetben lép hatályba, ha
 - a) Bérelő teljesítette az 1. pontban rögzített kötelezettségét,
 - b) valamint a SOUTH HEALTH teljesítette a 2. pontban rögzített kötelezettségét.
9. Felek a Szerződést az alábbi rendelkezésekkel egészítik ki:

9.1. Pénzmosás megelőzésével kapcsolatos rendelkezések:

A Bérelő kifejezetten kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírásával sem ő, sem leányvállalatai és/vagy kapcsolt vállalkozásai, sem bármely más, a saját és/vagy leányvállalatai és/vagy kapcsolt vállalkozásai nevében és/vagy megbízásából eljáró képviselői, meghatalmazottjai, alkalmazottjai vagy bármely más személy, sem ezek végső tényleges tulajdonosa:

- a) nem vesz és nem vett részt semmilyen módon pénzmosással vagy terrorizmus finanszírozásával kapcsolatos tevékenységekben vagy a hatályos nemzetközi szabályok szerint szankciókkal sújtott tevékenységekben,
- b) a hatályos nemzetközi szabályok szerint nem minősül és nem is minősült szankcionált szervezetnek,

Tenant undertakes to perform the utility fee invoices issued by the Landlord according to the readings of the meters on the Transfer Date latest by the fifth day thereafter.

SOUTH HEALTH declares that it is fully aware of the provisions of the Agreement, including its amendments, if any, and accepts it without any reservation or limitation whatsoever, with the amendments defined by this agreement as binding on it.

With regard to the fact, that the Premises shall be handed over directly to SOUTH HEALTH, and the Tenant shall be exempted from the obligation to return it to the Landlord.

Parties agree, that Landlord shall have the right to account the security HUF 7.082.840,- granted by the Tenant from the Transfer Date as security granted by SOUTH HEALTH.

In the event the full amount of guarantee is not available to the Landlord on the Transfer Date, SOUTH HEALTH is obliged to supplement it pursuant to the Lease within 8 days.

Moreover the transfer of the lease right defined in point 3 above shall take effect only upon

- a) the performance of the Tenant's obligations defined in point 1 above,
- b) and the performance of the obligations of SOUTH HEALTH defined in point 2 above.

Parties supplement the Lease with the following provisions:

Provisions relating to the prevention of money laundering:

The Tenant hereby expressly declares that neither it, any subsidiary and / or affiliated entity, nor the directors, proxies, employees or any other person acting on behalf of and / or on its behalf and / or of its subsidiaries / affiliated entities, nor its ultimate beneficial Landlord:

- a) is not and has not been involved in any way in activities regarding money laundering or terrorism financing, or sanctioned activities under international rules in force,
- b) is not and has not been declared as sanctioned entity according to the international rules in force,
- c) is not and has not been involved in any way in activities and / or transactions that resulted or could result in (a) sanctions violation, under the international rules in

- c) nem vesz és nem vett részt semmilyen módon olyan tevékenységekben és/vagy ügyletekben, amelyek a) a hatályos nemzetközi szabályok értelmében a szankciók megsértését, b) bármely szankcióval sújtott szervezet tevékenységének közvetlen vagy közvetett támogatását eredményezték vagy eredményezhetik,
- d) sem maga, sem tevékenységei nem képezik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzésével és szankcionálásával foglalkozó hatóságok által folytatott vizsgálatok tárgyát, és a bíróságok előtt sem folyik ellene ilyen eljárás,
- e) tevékenységének végzése során a) tiszteletben tartja az „Ismerd meg az ügyfeledet” elvet és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása elleni jogi keretet, b) alkalmazza az „Ismerd meg az ügyfeledet” elv intézkedéseit és a tárolási szabályokat és programokat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása elleni küzdelem támogatása érdekében.

A Bérlet kijelenti, hogy a jelen szerződés hatálya alatt

- a) nem vesz részt olyan tevékenységben, amely a pénzmosás, valamint a terrorizmus finanszírozásának megelőzésére és szankcionálására vonatkozó jogszabályokba ütközik,
- b) biztosítja a szükséges intézkedéseket annak megakadályozására, hogy a jelen pont rendelkezéseinek megsértését eredményező cselekményekre kerüljön sor.

A Bérlet kijelenti, hogy a jelen szerződés alapján kifizetésre kerülő díjak forrása sem részben, sem egészben nem ered olyan tevékenységből vagy ügyletből, amelyben bármely olyan szervezet vagy személy érintett - beleértve minden szervezetet, amely olyan személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt áll - aki

- a) szerepel a hatályos nemzetközi szabályok alapján szankciókkal sújtott személyek vagy szervezetek listáján, vagy
- b) aki az alkalmazandó jogszabályok alapján pénzmosást és/vagy terrorizmus finanszírozása bűncselekményt követett el.

A Bérlet vállalja, hogy észszerű időn belül a Bérbeadó rendelkezésére bocsát minden olyan adatot és információt, amelyet a Bérbeadó a pénzmosás megelőzésére és szankcionálására, valamint a terrorizmus finanszírozásának

- force, (b) direct or indirect support to the activity of any sanctioned entity,
- d) is not the subject of and its activities are not under investigations carried out by the authorities dealing with preventing and sanctioning money laundry and terrorism financing, neither raised in law courts,
- e) in carrying out its activities, (a) it respects the know-your-customer and anti-money laundry and terrorism financing legal framework, (b) applies know-your-customer measures and storage rules and programs to support anti-money laundry and terrorism financing.

Throughout the effect of this Lease, the Tenant hereby declares that it will not engage in

- a) any activity that contravenes to the legislation for the prevention and sanctioning of money laundry, as well as terrorism financing,
- b) it will provide the necessary measures to prevent the undertaking of any actions resulting in a violation of the provisions of the provisions above.

The Tenant hereby declares that the remuneration provided hereunder does/will not emerge, in whole or in part, from activities or businesses with entities or individuals, including entities owned or controlled by the latter

- a) identified on any list of persons or entities sanctioned under the international rules in force, or
- b) who has/have been subject to money laundry offense and / or terrorism financing under the applicable law.

The Tenant hereby undertakes to make available to the Landlord, within a reasonable time, all the data and information requested for the purpose of the Landlord fulfilling its obligations under the legislation on money laundry prevention and

megelőzésére és leküzdésére irányuló intézkedésekre vonatkozó jogszabályok szerinti kötelezettségeinek teljesítése céljából kér be.

A jelen pontban foglalt kötelezettségek és garanciák megszegése feljogosítja a Bérbeadót – a jelen Szerződésből eredő egyéb jogainak sérelme nélkül (beleértve, de nem kizárólagosan a kártérítés követelésének jogát) –, hogy a szerződést előzetes felszólítás, határidő biztosítása és bármilyen alaki követelmény nélkül, a Bérelővel közölt egyszerű egyoldalú felmondó nyilatkozattal megszüntesse.

9.2. Korruptió megelőzésével kapcsolatos rendelkezések:

- a) A Bérelő kijelenti és szavatolja, hogy a Bérbeadóval szemben a Szerződés teljes időtartama alatt közvetlen felelősséggel tartozik azért, hogy saját alkalmazottai és közreműködőinek/alvállalkozóinak az alkalmazottai a korruptió elleni küzdelemre vonatkozó valamennyi jogszabályi előírást betartják. E tekintetben a Bérelő köteles biztosítani, hogy sem ő, sem közreműködői/alvállalkozói vagy ezek alkalmazottai nem követnek el, és nem követnek el sem közvetlenül, sem közvetve korruptiós cselekményt saját maguk vagy harmadik személy (magánszemély/közjogi tisztséget viselő személy/egyéb köztisztviselő, kormány vagy önkormányzat, közigazgatás, nemzetközi közjogi szervezet, nem kormányzati szerv, politikai párt vagy közszolgálati jogkörben eljáró személy tisztviselője, alkalmazottja, megbízottja vagy képviselője)) javára.
- b) „korruptiós cselekmény”: minden olyan cselekmény, amely pénzügyi vagy egyéb előny kéréséből, engedélyezéséből, felajánlásából, ígéretéből vagy nyújtásából áll (beleértve a fizetést, a kölcsönt, az ajándékozást, az előnyök ingyenes felajánlását, például az áruk/szolgáltatások vagy egy értékes eszköz átadását) annak megállapítása érdekében, hogy a magánszemély/közjogi tisztséget viselő személy/egyéb köztisztviselő feladatait tisztességtelenül vagy szakmai, jogi és/vagy szerződéses kötelezettségeit megszegve lássa el, és/vagy a Bérelő részére szerződést kössön vagy tartson fenn indokolatlan vagy tisztességtelen módon.
- c) A Bérelő köteles gondoskodni arról, hogy sem ő, sem közreműködői/alvállalkozói, sem ezek alkalmazottai közvetve vagy közvetlenül nem követnek el korruptiós cselekményeket a Bérbeadó képviselői javára, annak érdekében, hogy a Szerződés

sanctioning, as well on measures to prevent and combat terrorism financing.

The breach of obligations and guarantees in the clause herein entitles the Landlord, without prejudice to its rights under the Lease (including, but not limited to the right to claim damages), to terminate the Lease, without any formal notice, without delay and without any other prior formalities, by simple unilateral declaration of termination communicated to the Tenant, without any notification of delay or any other legal formality.

Provisions related to prevention of corruption

- a) The Tenant represents and warrants that it remains directly responsible towards the Landlord throughout the duration of the Lease for the compliance by its own employees and the employees of its collaborators/subcontractors with all legal provisions on the fight against corruption. In this respect, the Tenant shall ensure that neither it nor its collaborators/subcontractors their employees have not committed and shall not commit, either directly or indirectly, any act of corruption for the benefit of a private person/public person/civil servant (official, employee, assignee or representative of a Government or of a local government, administration, public international organization, para governmental body, political party or person acting under a public service).
- b) “Act of corruption” means any act consisting of requesting, authorizing, offering, promising or giving a financial or other advantage (including any payment, loan, gift, offering free of charge of benefits such as goods/services or transfer of a valuable asset) in order to determine a private person/public person/public servant to carry out his/her duties unfairly or in breach of his/her professional, legal and/or contractual obligations and/or to obtain or maintain a contract for the Tenant in an unjustified or dishonest manner.
- c) The Tenant shall ensure that neither it, nor its collaborators/subcontractors nor their employees shall commit, directly or indirectly, acts of corruption in the favor of the Landlord’s representatives, in order to obtain a preferential treatment or benefits during the Lease.
- d) If the Tenant breaches any of the obligation set forth herein, the Landlord is entitled to unilaterally terminate this Lease, without

- hatálya alatt kedvezményes elbánásban vagy egyéb kedvezményben részesüljenek.
- d) Ha a Bérlo megszegi a jelen pontban foglaltak kötelezettségeit, a Bérbeadó jogosult a Szerződést külön felszólítás vagy póthatáridő tűzése nélkül vagy bármi egyéb formális felszólítás nélkül egyoldalúan felmondás útján azonnali hatállyal megszüntetni, továbbá jogosult kártérítési követelni.

9.3. Mind a Bérlo, mind a Bérlo alkalmazottai/együttműködői, valamint a Bérlo alvállalkozói/beszállítói/együttműködői minden tekintetben betartják a Bérbeadó - az általa a Bérlovel a jelen Szerződés alatt bármilyen úton közölt vagy a jelen Szerződés mellékleteiben rögzített - belső szabályzatait, irányelveit, eljárásrendjeit és utasításait. A Bérlo felel minden olyan kárért, amelyet a Bérlo és/vagy alkalmazásában álló személy a Bérbeadónak vagy harmadik személynek okoz a Bérbeadó belső szabályzatainak, irányelveinek, eljárásrendjének és utasításainak be nem tartása miatt, és köteles az ebből eredő - a fent rögzített dokumentumokban, a jelen Szerződésben vagy mellékleteiben meghatározott - kötbér/kártérítés/egyéb szankció megfizetésére.

9.4. A Bérlo kijelenti és szavatolja, hogy betartja a Bérbeadó <https://nepirockcastle.com/sustainability/focus-and-performance/> honlapon elérhető, és a Bérbeadó által időről időre frissített fenntarthatósági kötelezettségvállalásában foglalt elveket és értékeket, továbbá, hogy megtesz minden szükséges intézkedést annak biztosítására, hogy személyzete, valamint alvállalkozói/beszállítói/együttműködő partnerei is megfeleljenek az említett elveknek és értékeknek.

10. Jelen megállapodás mindaddig, amíg azt a felek szerződés aláírására felhatalmazott képviselői cégszerűen alá nem írták, csak a felek közötti tárgyalás alapjául szolgáló tervezetnek minősül, mely alapján felek között semmilyen jogviszony sem jön létre, és mely alapján a Bérbeadónak ajánlati kötöttsége nem áll fenn.
11. A jelen megállapodás hat (6) oldalból és tizenegy (11) pontból áll. A felek a jelen megállapodást magyar és angol nyelven írják alá, melyek közül a magyar nyelvű szöveg az irányadó.

A Felek a Szerződés egyéb rendelkezéseit módosítani nem kívánják. A jelen megállapodásban a Bérlo részére biztosított jogokat nem lehet kiterjesztően értelmezni.

any summons, formal notice of delay and other prior formality and is entitled to demand damages.

Both the Tenant and the Tenant's employees/collaborators, as well as the Tenant's subcontractors/suppliers/collaborators, will in all respects comply with the internal regulations, policies, procedures and instructions provided to the Tenant by the Landlord via any means of communication and annexes to this Lease. The Tenant is liable for any damage caused to the Landlord and/or third parties as a result of non-compliance by the Tenant and/or his staff with the Landlord's internal regulations, policies, procedures and instructions, and is obliged to pay to the Landlord any penalties/compensations/damages, as the case may be, reserved in the above-mentioned documents, this Lease and/or its annexes.

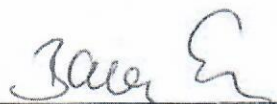
The Tenant declares and guarantees that it respects the principles and values provided in the Landlord's Sustainability Commitment, available at <https://nepirockcastle.com/sustainability/focus-and-performance/>, as it is updated over time to the Landlord, as well as that he will take all the necessary steps to ensure that both his staff and his subcontractors/ suppliers/ collaborators, as the case may be, will respect these principles and values.

This agreement shall be labelled as a draft of negotiations until it is signed by the representatives of the parties, authorized to sign on behalf of the company, according to which not any legal relationship is established between the Parties, and according to which the Landlord shall not be bound.

This agreement consists of six (6) pages and eleven (11) points. The parties sign this agreement in Hungarian and English language, and the Hungarian version shall be the legally binding one.

The Parties do not intend to amend other provisions of the Agreement. The Tenant's rights under this agreement shall not be interpreted extensively.

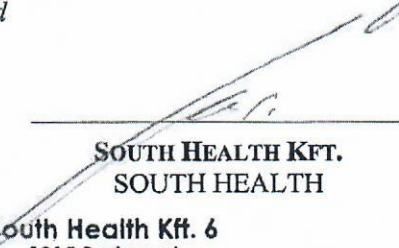
Kelt / Dated: Budapest, 2024.09.



MAMMUT ZRT.
Bérbeadó / Landlord



WEST HEALTH KFT.
Bérlő / Tenant



SOUTH HEALTH KFT.
SOUTH HEALTH

South Health Kft. 6
1015 Budapest
Ostrom u. 16. fsz. 3.
Adószám: 32058851-2-41

West Health Kft. ⑧
1015 Budapest, Ostrom u. 16.
Adószám: 24237961-2-41