

2024003830

Memorandum of Understanding

Memorandum o porozumení

by and between

medzi

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien, with its seat at Triester Strasse 40/3/1, 1100 Vienna, Austria, Id. No. 127784 v, registered in the register of Commercial Court Wien, VAT – number: ATU55628100

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien, so sídlom Triester Strasse 40/3/1, 1100 Viedeň, Rakúsko, IČO 127784 v, zapísaná v registri Obchodného súdu vo Viedni, DPH – číslo: ATU55628100

("WBG")

and

a

Mesto Košice, having its seat at Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, Slovak Republic, Id. No.00691135, VAT – number: IČ DPH: SK202186904

Mesto Košice, so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, Slovenská republika, IČO 00691135, IČ DPH: SK202186904

("Košice")

(WBG and Košice each a "**Party**", or collectively the "**Parties**")

(WBG a Košice sú každá "**zmluvnou stranou**" alebo spoločne "**stranami**")

Introduction

Úvodné ustanovenia

- A/ Slovak Republic has developed a new model of rental housing system, based on the Act No. 222/2022 Coll on state support of rental housing (the "**Rental Housing Act**"), which allows construction of apartments in Slovakia providing accessible rental housing to the general public with the long-term goal to construct at least one hundred thousand new apartments in various regions of the Slovak Republic.

Slovenská republika vyvinula nový model systému nájomného bývania, založený na zákone č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania (ďalej len "zákon o nájomnom bývaní"), ktorý umožňuje výstavbu bytov na Slovensku poskytujúcich dostupné nájomné bývanie širokej verejnosti s dlhodobým cieľom výstavby minimálne stotisíc nových bytov v rôznych regiónoch Slovenskej republiky.

- B/ WBG, develops and operates rental housing projects in Austria on long term basis and is interested also in investing in the rental housing system in Slovakia. WBG considers implementing the rental housing projects in Slovakia.

WBG, dlhodobo rozvíja a prevádzkuje projekty nájomného bývania v Rakúsku a zaujíma sa aj o investície do systému nájomného bývania na Slovensku. WBG zvažuje realizáciu projektov nájomného bývania na Slovensku.

- C/ On 31 January 2023 WBG signed an Investment Agreement with **Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania**, with its seat at Námestie 1. Mája 7286/18, 813 70 Bratislava-Staré Mesto, the Slovak Republic, Id. No. 54 779 189, registered with the Ministry of Interior of the Slovak Republic, Public Administration Section in the Register of the Interest Associations of Legal Persons (the "**Agency**") based on which WBG became official investment partner of the Slovak Republic.

*Dňa 31. januára 2023 WBG podpísala investičnú zmluvu s **Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania** so sídlom Námestie 1. Mája 7286/18, 813 70 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika, IČO 54 779 189, zapísanou na Ministerstve vnútra Slovenskej republiky, sekcii verejnej správy v registri záujmových združení právnických osôb (ďalej len "**Agentúra**"), na základe ktorého sa WBG stala oficiálnym investičným partnerom Slovenskej republiky.*

- D/ Due to the significant shortage of affordable apartments in Košice, the City of Košice has expressed in the negotiations with WBG its long standing commitment and interest to engage in the delivery of affordable housing for its inhabitants. As Košice has been following the adoption of the Rental Housing Act closely, it has identified this new regulatory ecosystem as an opportunity for the municipality to enter into cooperation with an investment partner of Slovak republic to jointly extend its offer of affordable housing within the city.

Vzhľadom na výrazný nedostatok cenovo dostupných bytov v Košiciach vyjadrilo mesto Košice v rokovaníach s WBG svoj dlhodobý záväzok a záujem zapojiť sa do poskytovania cenovo dostupného bývania pre svojich obyvateľov. Keďže mesto Košice pozorne sledovalo prijatie zákona o nájomnom bývaní, identifikovalo tento

nový regulačný ekosystém ako príležitosť pre samosprávu nadviazať spoluprácu s investičným partnerom Slovenskej republiky s cieľom spoločne rozšíriť ponuku cenovo dostupného nájomného bývania v rámci mesta.

- E/ Košice has invited WBG to establish a Project related join-venture (Project SPV) with the City of Košice itself or an affiliate entity of the City of Košice, the purpose of which is the utilization of certain lands owned by the City of Košice. WBG accepted this invitation and therefore both Parties intend to commence cooperation and create corporate and legal structures for developing affordable rental housing in Slovakia within the scheme of the Rental Housing Act ("**Transaction**").

*Preto mesto Košice vyzvalo WBG, aby so samotným mestom Košice alebo pridruženým subjektom mesta Košice založila join-venture súvisiaci s projektom (Project SPV), ktorého účelom je využitie niektorých pozemkov vo vlastníctve mesta Košice na cenovo dostupné nájomné bývanie. WBG túto výzvu prijala, a preto obe strany plánujú nadviazať spoluprácu a vytvoriť korporátne a právne štruktúry potrebné pre rozvoj dostupného nájomného bývania na Slovensku v rámci schémy zákona o nájomnom bývaní ("**Transakcia**").*

The Parties agreed to execute this Memorandum of Understanding (the "**MoU**") which summarises and outlines the key terms of the prospective Transaction. This MoU does not purport to include exact or detailed legal conditions or binding commitments of any Party signing it other than those expressly set out hereafter. The realization of the actual Transaction remains at the sole discretion of the Parties and contingent upon the negotiation of a mutually agreed definitive Transaction documentation between the Parties.

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tohto memoranda o porozumení (ďalej len "memorandum o porozumení"), v ktorom sú zhrnuté a načrtnuté kľúčové podmienky budúcej transakcie. Cieľom tohto memoranda o porozumení nie je obsiahnuť presné alebo podrobné právne podmienky alebo záväzné práva a povinnosti žiadnej zmluvnej strany, ktorá ho podpísala, okrem tých, ktoré sú výslovne uvedené nižšie. Realizácia samotnej Transakcie zostáva na výhradnom uvážení zmluvných strán a je podmienená rokovaním o vzájomne dohodnutej konečnej transakčnej dokumentácii medzi stranami.

Based on the foregoing, the Parties hereby agree as follows:

Na základe vyššie uvedeného sa zmluvné strany týmto dohodli takto:

1. General

Definitive Agreements	This MoU summarises the basic understanding of the Parties with respect to the key terms and conditions upon which they would consider realising the Transaction. When the Parties execute this MoU, it is anticipated that they will promptly and in good faith endeavour to execute and negotiate and sign corporate and contractual documentation necessary to close the Transaction (the " Definitive Agreements ") based upon, but not limited to, the terms and conditions set out below.
------------------------------	--

Konečné dohody	<i>Toto memorandum o porozumení sumarizuje základné porozumenie zmluvných strán, pokiaľ ide o kľúčové podmienky, za ktorých by zväžili realizáciu transakcie. Keď strany uzatvoria toto memorandum o porozumení, očakáva sa, že sa okamžite a v dobrej viere budú snažiť vyrokovať, uzatvoriť a podpísať korporátnu a zmluvnú dokumentáciu potrebnú na uzavretie transakcie ("konečné dohody") na základe, ale nie výlučne, podmienok uvedených nižšie.</i>
Non-binding MoU Nezáväzné memorandum o porozumení	Except for section 5. (Miscellaneous) of this MoU, this MoU shall not constitute a legally binding agreement regarding the Transaction and is subject to the execution and delivery of the Definitive Agreements by the Parties. Section 5. (Miscellaneous) of this MoU become legally binding on the Parties as of the date of signing of this MoU by both Parties. <i>Okrem oddielu 5. (Rôzne) tohto memoranda o porozumení, toto memorandum o porozumení nepredstavuje právne záväznú dohodu týkajúcu sa transakcie a podlieha vykonaniu a doručeniu konečných dohôd stranami. Oddiel 5. (Rôzne) tohto memoranda o porozumení sa stáva právne záväzným pre zmluvné strany dňom podpísania tohto memoranda o porozumení oboma zmluvnými stranami.</i>
WBG Approvals Schválenia WBG	Based on the preliminary discussions Košice acknowledges and understands that the execution of the Transaction itself as well as the establishment of the Transaction related corporate structure requires an explicit prior approval of the supervisory boards from WBG, BWS and the supervisory Bodies under the Austrian law (WGG), which are the „Austrian Revisionsverband GBV“ and MA50 (the "WBG Approvals"). WBG will prepare for such WBG Approvals without undue delay following the execution of this MoU. However, before launching of the Final Approval process, a Business Plan, a corporate structure/setup, a Strategic Partner and a form of Cooperation as well as a Risk and Profit distribution need to be agreed by the Parties. <i>Na základe predbežných diskusií mesto Košice berie na vedomie a chápe, že samotná realizácia Transakcie, ako aj vytvorenie korporátnej štruktúry súvisiacej s Transakciou si vyžaduje výslovný predchádzajúci súhlas dozorných rád WBG, BWSG a ich dozorných orgánov podľa rakúskeho práva (WGG), ktorými sú "Austrian Revisionsverband GBV" a MA50 ("Schválenia WBG"). WBG požiada o takéto schválenia WBG bez zbytočného odkladu po podpise tohto memoranda o porozumení. Pred začatím procesu konečného schválenia sa však zmluvné strany musia dohodnúť na podnikateľskom pláne, korporátnej štruktúre / jej nastavení, strategickom partnerstve a forme spolupráce, ako aj na rozdelení rizika a zisku.</i>
Košice Approvals	Based on the preliminary discussions WBG acknowledges and understands that the execution of the Transaction itself as well as the establishment of the Transaction related corporate structure may require an explicit prior approval of Košice City Council (the " Košice Approvals "). Košice will prepare for such Košice Approvals without undue delay following the execution of this MoU.

Schválenia mesta Košice	Na základe predbežných diskusií WBG berie na vedomie a chápe, že realizácia samotnej transakcie, ako aj vytvorenie korporátnej štruktúry súvisiacej s transakciou môže vyžadovať výslovný predchádzajúci súhlas Mestského zastupiteľstva v Košiciach (ďalej len "schválenia mesta Košice"). Mesto Košice o takéto schválenia mesta Košice požiada bez zbytočného odkladu po podpise tohto memoranda.
--------------------------------	--

2. Basic Terms / Základné pojmy

Proposed Transaction	Creation of common platform for the performance of the Transaction, which will be done through one or more project special purpose vehicles (the " Project SPVs ") and which will consist of financing, development and operation of affordable rental housing on various sites throughout the whole City of Košice (the " Projects ")
Navrhovaná transakcia	Vytvorenie spoločnej platformy pre realizáciu Transakcie, ktorá sa zrealizuje prostredníctvom jedného alebo viacerých účelových subjektov projektu (ďalej len " projektové SPV ") a ktorá bude pozostávať z financovania, rozvoja a prevádzky cenovo dostupného nájomného bývania na rôznych miestach po celom meste Košice (ďalej len " Projekty ")
Main responsibility of WBG	WBG as investment partner under the Investment Agreement will - provide Košice with the Project related benefits as set forth in the Investment Agreement - be responsible for overall compliance of the joint structure with the terms and conditions of the Investment Agreement - jointly with other partners provide equity funding for the projects to be developed - supervise and control the development and operation of the projects - together with partners obtain investment financing for the projects - jointly with partners be responsible for the asset management phase of the projects and - be responsible for the selection of architects, construction companies and essential services for the planning and construction phase, as well as partners required for the asset management phase WBG ako investičný partner Slovenskej republiky: - poskytne mestu Košice regulačné benefity súvisiace s projektom uvedené v investičnej zmluve - zodpovedá za celkový súlad spoločnej štruktúry s podmienkami investičnej dohody - spoločne s ostatnými partnermi poskytne vlastné zdroje potrebné pre financovanie projektov, ktoré sa majú realizovať;
Hlavná zodpovednosť WBG	

	▪ <i>dohliadne na a bude kontrolovať vývoj a prevádzku projektov;</i> ▪ <i>spolu s partnermi získa investičné financovanie projektov;</i> ▪ <i>spoločne s partnermi zodpovedá za fázu správy aktív projektov a</i> ▪ <i>zodpovedá za výber architektov, stavebných spoločností a základných služieb potrebných pre fázu plánovania a výstavby, ako aj partnerov potrebných pre fázu správy aktív.</i>
Main responsibility of the City of Košice <i>Hlavná zodpovednosť mesta Košice</i>	the City of Košice as municipal partner will ▪ provide the land necessary for the development of the projects, which is in its ownership in a way of an equity swap for shares in the respective project SPV on a pro-rata basis, provided that the share of the City of Košice is expected to range between 10-15 % of the total share ▪ assign the number of apartments corresponding to its shareholding and built within the scheme of the Rental Housing Act to municipal employees and provide contributions to their rent as enabled by the Rental Housing Act ▪ neither participate in financing of the projects in any way other than providing the municipal land nor assume any other liability with regard to the execution of the project ▪ execute neither management nor controll powers with regard to the projects, as the project need to stay at all times off-balance from fiscal perspective (remain excluded from public budget and deficit as confirmed by the Statistical authority of Slovak Republic) <i>Mesto Košice ako komunálny partner</i> ▪ <i>poskytne pozemky potrebné na výstavbu projektov, ktoré sú v jeho vlastníctve, formou kapitálovej výmeny za obchodné podiely v príslušnom projektovom SPV a to na pomernom základe, pričom sa očakáva, že obchodný podiel mesta Košice sa bude pohybovať v rozmedzí 10 – 15 % príslušného projektového SPV;</i> ▪ <i>pridelí komunálnym zamestnancom počet bytov zodpovedajúci jej obchodnému podielu a postavených v rámci schémy zákona o nájomnom bývaní a poskytne príspevky na ich nájomné tak, ako to umožňuje zákon o nájomnom bývaní;</i> ▪ <i>sa nebude podieľať na financovaní projektov iným spôsobom ako poskytnutím komunálneho pozemku ani nebude nepreberať žiadnu inú zodpovednosť v súvislosti s realizáciou projektu;</i>

	▪ <i>nebude vo vzťahu k projektom vykonávať riadiace ani kontrolné právomoci, keďže projekt musí byť z fiškálneho hľadiska neustále mimo rozpočtu verejnej správy (teda zostať vylúčený z rozpočtu verejnej správy a deficitu verejnej správy ako bol potvrdený Štatistickým úradom Slovenskej republiky).</i>
WBG Slovakia / Management Company WBG Slovakia / Správcovská spoločnosť	The Parties envisage that WBG will incorporate Slovak entity, which will supervise and organize the development and operation of the Projects with the working business name WBG Slovakia (the "Management Company"). <i>Zmluvné strany predpokladajú, že WBG založí slovenský subjekt, ktorý bude dohliadať na a organizovať vývoj, výstavbu a prevádzku Projektov s pracovným obchodným názvom WBG Slovakia (ďalej len "správcovská spoločnosť").</i>
Project SPV Projektové SPV	The Management Company and the City of Košice will incorporate Project SPV for the execution of the Projects. The parties understand that portion of shares in the Project SPV will be assigned to City of Košice, who shall provide municipal land plots in form of an in-kind contribution as stated above. The shareholding of City of Košice will reflect the value of the land plots provided and at the same time reflect on the fact that it will not participate in any financing of the Projects and/or assume any other related risks (such as provide guarantees etc.). WBG may assign further portion of the shares in Project SPV to parties interested in the equity participation in projects to be developed by them within the Transaction. <i>Správcovská spoločnosť a mesto Košice následne založia projektové SPV určené na realizáciu Projektov. Zmluvné strany berú na vedomie, že časť podielov v Projekte SPV bude pridelená mestu Košice, ktoré poskytne obecné pozemky formou nepeňažného vkladu uvedeného vyššie. Akcionársky podiel mesta Košice bude odrážať hodnotu poskytnutých pozemkov a zároveň reflektovať skutočnosť, že sa nebude podieľať na žiadnom financovaní Projektov a/alebo preberať žiadne ďalšie súvisiace riziká (napríklad poskytovať záruky za financovanie atď.). WBG môže postúpiť ďalšiu časť akcií projektového SPV tretím stranám, ktoré majú záujem o majetkovú účasť na projektoch, a ktoré sa majú podieľať na realizácii Projektov.</i>
Board Nominations in Project SPV Nominácie obchodného vedenia v projektovom SPV	Having in mind the responsibility allocation as mentioned herein above the Parties envisage that WBG will nominate the management of the company. The City of Košice will have the right to nominate one member of the Supervisory Board. <i>Vzhľadom na vyššie uvedené rozdelenie zodpovednosti zmluvné strany predpokladajú, že WBG vymenuje vedenie spoločnosti. Mesto Košice bude mať právo nominovať jedného člena dozornej rady.</i>

3. Planning and Construction Phase / *Fáza plánovania a výstavby*

Planning Phase	The Parties agree that for the purposes of the planning and construction Phase they will engage top tier local development and construction companies with comprehensive development and construction capacity. It is expected that the local development company will (subject to approval of the WBG): ▪ manage the planning phase. ▪ define strict design parameters for affordable housing, building net to gross effectivity, best environmentally friendly and energy efficient technologies. ▪ select architects and other professionals needed for planning and construction and ▪ provide permitting services
Fáza plánovania	<i>Zmluvné strany sa dohodli, že na účely fázy plánovania a výstavby zapoja špičkové Slovenské rozvojové a stavebné spoločnosti s komplexnými developerskými a stavebnými kapacitami. Očakáva sa, že miestna developerská spoločnosť (po predchádzajúcom schválení WBG):</i> ▪ <i>bude riadiť fázu plánovania;</i> ▪ <i>zadefinujú prísne konštrukčné parametre pre cenovo dostupné najomné bývanie, stavebnú „net-to-gross“ efektivitu, najlepšie dostupné ekologické a energeticky účinné technológie;</i> ▪ <i>vyberie architektov a iných odborníkov potrebných pre plánovanie a výstavbu a</i> ▪ <i>poskytne povoloňovacie služby.</i>
Construction Phase	It is expected that the local development partner will manage the construction phase, subject to however significant oversight by WBG.
Fáza výstavby	<i>Očakáva sa, že miestny developerský partner bude riadiť fázu výstavby, avšak pod významným dohľadom WBG.</i>

4. Asset Management Phase / *Fáza správy aktív*

Asset Management Phase	The Parties expect that the renting out of the Projects by the Project SPVs will continue at least for 40 years (the "AM Period"). Neither party aims to convert affordable rental housing into commercial unregulated housing outside the framework of the Rental Housing Act, even after the expiry of the asset management period.
Fáza správy aktív	<i>Zmluvné strany očakávajú, že prenájom projektov účelovo vytvorenými subjektmi bude pokračovať najmenej 40 rokov ("obdobie správy aktív"). Cieľom žiadnej zo strán nie je premena cenovo dostupného nájomného bývania na komerčné neregulované bývanie mimo rámec zákona o nájomnom bývaní, a to ani po uplynutí doby správy aktív.</i>

Renting out of the Project Prenájom projektu	Management Company will be responsible for populating of the Project with tenants and handing over the units to initial tenants. Košice will provide its share of tenants as mentioned above along with corresponding contributions set forth in the Rental Housing Act and related regulations. <i>Správcovská spoločnosť bude zodpovedná za obsadenie projektu nájomníkmi a odovzdanie jednotiek prvotným nájomcom. Mesto Košice poskytne svoj podiel nájomcov tak, ako je uvedené vyššie, spolu s príslušnými príspevkami stanovenými v zákone o nájomnom bývaní a súvisiacich predpisoch.</i>
---	--

5. Miscellaneous / *Rôzne*

Language Jazyk	The language for the Transaction shall be English. This Memorandum is drawn up in Slovak and English. In case of doubt, the English language version shall prevail. <i>Jazykom Transakcie bude angličtina. Toto memorandum je vyhotovené v slovenskej a anglickej jazykovej verzii. V prípade pochybností je rozhodujúca anglická jazyková verzia.</i>
Governing Law Rozhodné právo	This MoU and the Definitive Agreements shall be subject to Laws of Austria to the maximum extent allowed by the applicable legislation. <i>Toto memorandum o porozumení a konečné dohody podliehajú rakúskym právnym predpisom v maximálnom rozsahu povolenom platnými právnymi predpismi.</i>
Costs Náklady	Each Party shall bear its own costs and expenses regarding all aspects and activities relating the execution of the Transaction, including but limited to Travel costs, advisor costs and drafting and negotiation of Definitive Agreements. For avoidance of any doubt, in the event that the WBG or the City of Košice Approvals are not granted, no Party shall have any right for compensation of its cost incurred during the preparation of the Transaction under this MoU. <i>Každá zmluvná strana znáša svoje vlastné náklady a výdavky týkajúce sa všetkých aspektov a činností súvisiacich s vykonaním transakcie, vrátane, ale nie výlučne, cestovných nákladov, nákladov na poradenstvo a prípravu a rokovanie o konečných dohodách. Aby sa predišlo akýmkoľvek pochybnostiam, v prípade neudelenia schválení WBG alebo schválení mesta Košice nebude mať žiadna zmluvná strana právo na kompenzáciu nákladov, ktoré jej vznikli počas prípravy transakcie podľa tohto memoranda o porozumení.</i>
Confidentiality	All information and documents exchanged within the scope of the negotiations and their preparations shall be treated as strictly confidential at any times in so far as it is not publicly known as per separate non-disclosure agreement signed and effective between Parties.

Dôvernost'	Unless otherwise legally required, any public disclosure by or on behalf of any of the Parties shall be subject to the prior approval by the other Party. <i>So všetkými informáciami a dokumentmi, ktoré si strany vymieňajú v rámci rokovaní a ich príprav, sa vždy zaobchádza ako s prísne dôvernými, pokiaľ nie sú verejne známe podľa samostatnej dohody o mlčanlivosti podpísanej a účinnej medzi stranami.</i> <i>Pokiaľ právne predpisy nevyžadujú inak, každé zverejnenie ktoroukoľvek zo strán alebo v jej mene podlieha predchádzajúcemu súhlasu druhej zmluvnej strany.</i>
Jurisdiction Jurisdikcia	Disputes shall finally and exclusively be settled by the competent court in Vienna, Austria. <i>Spory budú s konečnou platnosťou a výlučne riešené príslušným súdom vo Viedni v Rakúsku.</i>

Vienna, ...

Vo Viedni dňa **26 -09- 2024**

**WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft
mbH Wien**

Mesto Košice

Mathias Moser, Managing Director

Ing. Jaroslav Poláček, Mayor



MESTO KOŠICE

Košice 25. septembra 2024
Číslo spisu: MK/A/2024/21093

VYHLÁSENIE K MEMORANDU O POROZUMENÍ

Mesto Košice, so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, konajúce Ing. Jaroslavom Polaček, primátorom mesta Košice

vyhlasuje,

že v nadväznosti na memorandu o porozumení, ktoré má byť uzatvorené medzi WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien a mestom Košice za účelom využitia niektorých pozemkov vo vlastníctve mesta Košice na cenovo dostupné nájomné bývanie, uvažuje o nasledovných lokalitách (uvedených v prílohe tohto vyhlásenia), ktoré sú vhodné na realizáciu projektov podľa memoranda.

Ing. Jaroslav Polaček



Mayor of the City of Košice

CITY of KOŠICE

Košice 25th September 2024
Reg. No.: MK/A/2024/21093

DECLARATION TO THE MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

The City of Košice, with its registered office at Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, acting through Ing. Jaroslav Polaček, the Mayor of the City of Košice

herein declares,

that in connection with the Memorandum of Understanding to be concluded between the company WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien and the City of Košice for the purpose of using certain land owned by the City of Košice for affordable rental housing, - we are considering the following sites (listed in the Annex to this declaration), which are suitable for the implementation of the projects according to the Memorandum of Understanding.

Ing. Jaroslav Polaček