

Smlouva o výkonu činnosti agenta pro zajištění

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřely tyto smluvní strany:

společnost **Středoevropská realitní s.r.o.**

IČ: 141 12 779

sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 360714

(dále jen jako „**Emitent**“)

a

společnost **Klub investorů a traderů s.r.o.**

IČ: 241 61 179

sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 184304

(dále jen jako „**Agent**“)

(dále společně také jako „**Strany**“)

I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Emitent vydává dluhopisy s názvem „*STŘEDOEVROPSKÁ REALITNÍ III/2029*“ (dále jen „**Dluhopisy**“) za podmínek stanovených v emisních podmínkách ze dne 3. 4. 2024, které tvoří Přílohu č. 1 k této smlouvě (dále jen jako „**Emisní podmínky**“).
- 1.2. Závazky emitenta vyplývající z dluhopisů a těchto emisních podmínek budou zajištěny formou ručitelského prohlášení společnosti **CFG Real Estate s.r.o.**, IČ: 036 28 248, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 234989 (dále jen „**Ručitel**“).
- 1.3. Nadto budou peněžité závazky emitenta vyplývající z dluhopisů zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, popř. jiné osoby (dále jen „**Zástavní právo**“) zřízeným ve prospěch Agentu. Hodnota nemovitostí, které budou předmětem Zástavního práva, bude odpovídat jmenovité hodnotě upsaných a nesplacených Dluhopisů. Zástavní právo bude v příslušném katastru nemovitostí zapsáno vždy jako první v pořadí.
(Ručitelské prohlášení Ručitele a Zástavní právo dále jen „**Zajištění**“)
- 1.4. Za účelem posílení postavení vlastníků Dluhopisů se Emitent rozhodl využít institutu agenta pro zajištění podle § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), který bude vykonávat vlastním jménem práva ze Zajištění ve prospěch vlastníků Dluhopisů. Agentem pro zajištění byl v Emisních podmínkách jmenován Agent.

II. Předmět smlouvy

- 2.1. Agent se zavazuje vykonávat pro Emitenta a ve prospěch vlastníků Dluhopisů činnost agenta pro zajištění podle § 20 a násl. Zákona o dluhopisech a Emitent se zavazuje hradit Agentovi za výkon jeho činnosti dle této smlouvy odměnu dle čl. IV. této smlouvy.

III. Práva a povinnosti Stran

- 3.1. Agent se zavazuje vykonávat svou činnost dle této smlouvy s odbornou péčí, zejména se zavazuje jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků Dluhopisů.

- 3.2. Agent je dále povinen při své činnosti dle této smlouvy dodržovat Emisní podmínky, Zákon o dluhopisech a tuto smlouvu.
- 3.3. Agent je oprávněn:
- a) uplatňovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním;
 - b) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta; a
 - c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.
- 3.4. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva ze Zajištění spojená s Dluhopisy Agent, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě agenta pro zajištění.
- 3.5. Agent zpřístupní vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu dle svého uvážení podstatné informace týkající se Zajištění, zejména informace o případném výkonu Zajištění.
- 3.6. Emitent se zavazuje poskytovat Agentovi potřebné informace, podklady a doklady k výkonu jeho činnosti dle této smlouvy, a to zejména mu zpřístupnit seznam vlastníků Dluhopisů tak, aby byl Agent v případě potřeby schopen svolat schůzi vlastníků Dluhopisů. Emitent je povinen v souladu s Emisními podmínkami tento seznam pravidelně aktualizovat.

IV. Odměna a náklady Agentů

- 4.1. Agentovi přísluší za výkon činnosti dle této Smlouvy odměna pouze pro případ výkonu práv vlastníků Dluhopisů. V případě, že dojde k řádnému a včasnému splacení všech závazků Emitenta z Dluhopisů je výkon Agentů dle této Smlouvy bezplatný. Pro výpočet odměny Agentů se přiměřeně použijí ustanovení o odměně advokáta upravená Vyhláškou Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif). Odměnu Agentovi hradí společně a nerozdílně s vlastníky Dluhopisů Emitent.
- 4.2. Odměna za zpeněžení předmětu Zástavního práva náleží Agentovi pouze v případě, že k jejímu zpeněžení skutečně dojde. Tato odměna je splatná okamžikem, kdy se výtěžek zpeněžení předmětu Zástavního práva dostane do sféry vlivu Agentů. Agent je oprávněn uspokojit svou pohledávku na zaplacení odměny za zpeněžení předmětu Zástavního práva z výtěžku zpeněžení předmětu Zástavního práva.
- 4.3. Výplata výtěžku z výkonu Zajištění vlastníků Dluhopisů se řídí Emisními podmínkami.

V. Doba trvání smlouvy a změna v osobě agenta pro zajištění

- 5.1. Strany uzavírají tuto smlouvu na dobu určitou, a to do okamžiku, kdy Emitent uhradí veškeré své závazky vyplývající z Dluhopisů a Emisních podmínek vůči vlastníků Dluhopisů.
- 5.2. Před uplynutím této doby může být tato smlouva ukončena jen:
- a) rozhodnutím schůze vlastníků Dluhopisů o změně v osobě agenta pro zajištění, a to z důvodu požadavku na změnu v osobě agenta pro zajištění ze strany vlastníků Dluhopisů, dle § 21 odst. 1 písm. c) Zákona o dluhopisech, a to s účinností ke dni určenému v rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů, jímž je rozhodnuto o změně v osobě agenta pro zajištění a o dni, k němuž výkon činnosti agenta pro zajištění stávajícím Agentem končí a nově schváleným agentem pro zajištění začíná; nebo
 - b) dohodou Stran schválenou schůzí vlastníků Dluhopisů, a to s účinností ke dni určenému v rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů, jímž je rozhodnuto o schválení takovéto dohody, o schválení jiné vhodné osoby, která bude činnost agenta pro zajištění vykonávat, a zároveň

o dni, k němuž výkon činnosti agenta pro zajištění stávajícím Agentem končí a nově schváleným agentem pro zajištění začíná; nebo

c) zánikem Agentu bez právního nástupce či úpadkem Agentu, přičemž následně dojde s účinností ke dni určenému v rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů ke schválení jiné vhodné osoby agenta pro zajištění;

d) Emitent neuhradí řádně a včas řádně vyúčtovanou odměnu dle článku IV. této smlouvy navzdory tomu, že byl Agentem řádně upomenut a byla mu poskytnuta dodatečná 15denní lhůta.

5.3. Emitent ani Agent nemají právo tuto smlouvu jednostranně vypovědět ani od ní jednostranně odstoupit.

5.4. Za všech okolností může ke změně v osobě agenta pro zajištění dojít pouze v důsledku rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů.

5.5. Agent je povinen svou činnost dle této smlouvy vykonávat až do okamžiku, kdy ji v plném rozsahu převezme nový agent pro zajištění schválený schůzí vlastníků Dluhopisů.

5.6. Agent je povinen předat novému agentovi pro zajištění veškerou dokumentaci související s výkonem jeho činnosti dle této smlouvy a sdělit mu veškeré informace, které se při výkonu této činnosti dozvěděl.

VI. Závěrečná ustanovení

6.1. Tuto smlouvu lze v případech, kdy podle Zákona o dluhopisech není souhlas schůze vlastníků Dluhopisů vyžadován, měnit pouze se souhlasem schůze vlastníků Dluhopisů na základě písemné dohody obou Stran, a to formou po sobě číslovaných dodatků.

6.2. Tato smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z ní vzniklé nebo s ní související, se řídí českým právem.

6.3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této smlouvy. Strany bez zbytečného odkladu a se souhlasem schůze vlastníků Dluhopisů dohodou nahradí takové ustanovení smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.

6.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.

6.5. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení.

6.6. Strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že nebyla uzavřena za jakéhokoliv nátlaku či tísně ani pod hrozbu násilí nebo lstí.

NA DŮKAZ ČEHOŽ PŘIPOJUJÍ STRANY SVÉ PODPISY

V Praze dne 3. 4. 2024



Za Středoevropská realitní s.r.o.

Jméno: Martin Cimala

Funkce: jednatel

V Praze dne 3. 4. 2024



Za Klub investorů a traderů s.r.o.

Jméno: Jaroslav Král

Funkce: jednatel