

SMLOUVA O VÝKONU ČINNOSTI AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

Tato smlouva byla uzavřena ve smyslu § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („Zdluh“) mezi:

1. **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČ: 091 66 858, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně

(„Emitent“)

a

2. **Czech Property Fund, s.r.o.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČ: 292 60 833, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 68971 vedenou u Krajského soudu v Brně

(„Agent pro zajištění“)

(Emitent a Agent pro zajištění společně potom jako „Strany“ nebo individuálně jako „Strana“).

STRANY SE DOHODLY TAKTO:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Smluvní strany konstatují, že Emitent vyhotovil dne 28. února 2024 základní prospekt („Základní prospekt“) na dluhopisový program v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 5 000 000 000 Kč (slovy: pět miliard korun českých), s dobou trvání programu 25 (dvacet pět) let („Dluhopisový program“), na základě kterého může vydávat v rámci jednotlivých emisí listinné dluhopisy („Dluhopisy“).
- 1.2 Emitent se v Základním prospektu zavázal splatit Dluhopisy nejpozději ve lhůtě stanovené Konečnými podmínkami každé jednotlivé Emise Dluhopisů.
- 1.3 Postavení vlastníků Dluhopisů je posíleno pomocí Agent pro zajištění, v jehož prospěch je Emitent povinen zřídit zajištění podle Základního prospektu s tím, aby Agent pro zajištění vyplatil výtěžek z realizace zajištění vlastníkům Dluhopisů v poměrném rozsahu nesplnění peněžitého závazku Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů.
- 1.4 Předmětem této Smlouvy je stanovení podmínek a způsobu výkonu činnosti Agent pro zajištění.
- 1.5 Pojmy a slovní spojení začínající velkým písmenem používané v této Smlouvě, které nejsou touto Smlouvou definovány, mají význam uvedený v Základním prospektu, příp. v Konečných podmínkách každé jednotlivé Emise Dluhopisů.

2. AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

- 2.1 Emitent určil v Základním prospektu jako agenta pro zajištění Agent pro zajištění.
- 2.2 Agent pro zajištění se podpisem této Smlouvy zavazuje vykonávat činnost agenta pro zajištění dle této Smlouvy.

3. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

- 3.1 Emitent se zavazuje zajistit své dluhy vyplývající z Dluhopisů vydaných dle Dluhopisového programu ve prospěch Agent pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k akciím v zaknihované podobě společnosti **EFI Hotels & Properties, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČ: 194 80 539, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8846 vedenou u Krajského soudu v Brně, ISIN: CZ0009013108, a to v celkové nominální hodnotě odpovídající celkové nominální hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů na základě Dluhopisového programu („Zajištění“).

- 3.2 Emitent se zavazuje zajistit, aby Zajištění vzniklo bez zbytečného odkladu, ovšem nejpozději do 3 (třech) měsíců od data vzniku emise Dluhopisů podle Dluhopisového programu.
- 3.3 Emitent je povinen s dostatečným předstihem informovat Agentu pro zajištění o zřízení a pozbytí Zajištění a o změnách, které mohou mít vliv na vymáhání závazků vůči Emitentovi a/nebo postavení vlastníků Dluhopisů. V případě, že podání informace předem není objektivně možné, je Emitent povinen informovat Agentu pro zajištění bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od rozhodné skutečnosti.
- 3.4 Emitent je povinen na žádost Agentu pro zajištění bez zbytečného odkladu poskytnout Agentovi pro zajištění další informace o Zajištění, které jsou nezbytné pro výkon jeho činností dle této Smlouvy a/nebo v souladu se Základním prospektem.
- 3.5 Pro vyloučení pochybností Emitent smí zřizovat, měnit a pozbývat Zajištění pouze v souladu s ustanoveními Základního prospektu a této Smlouvy.
- 3.6 Emitent se zavazuje Zajištění zřídit nebo zajistit na své náklady jeho zřízení. Emitent se dále zavazuje Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu až do okamžiku úplného splacení Dluhopisů nebo do ukončení platnosti této Smlouvy, podle toho, co nastane dříve.

4. POSTAVENÍ AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

- 4.1 Při plnění své funkce je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků Dluhopisů, a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů.
- 4.2 Agent pro zajištění zpřístupní vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se Zajištění, zejména informace o případném výkonu zástavního práva.
- 4.3 Při výkonu práv Agentu pro zajištění podle Základního prospektu se na Agentu pro zajištění hledí tak, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky vlastníka Dluhopisu vůči Emitentovi.
- 4.4 Emitent je povinen plnit vůči Agentovi pro zajištění, jakožto zástupci vlastníků Dluhopisů, povinnosti stanovené v Základním prospektu a v Konečných podmínkách každé jednotlivé Emise Dluhopisů.
- 4.5 Agent pro zajištění má právo vykonávat vůči Emitentovi a případně jiným osobám stanoveným v Základním prospektu oprávnění plynoucí mu ze Základního prospektu a z Konečných podmínek každé jednotlivé Emise Dluhopisů.
- 4.6 Agent pro zajištění je povinen jednat spravedlivě a hájit zájmy vlastníků Dluhopisů tak, aby žádnému z nich nevznikla nedůvodná újma v případě, že zájmy vlastníků Dluhopisů budou v přímém rozporu, zejména při realizaci Zajištění.
- 4.7 Agent pro zajištění je oprávněn svolat schůzi vlastníků Dluhopisů, je-li to nezbytné pro uplatnění jejich práv spojených se Zajištěním, zejména v Případě neplnění závazků, nesvolá-li schůzi vlastníků Dluhopisů Emitent.

5. VYMÁHÁNÍ ZÁVAZKŮ EMITENTA PROSTŘEDNICTVÍM AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

- 5.1 Agent pro zajištění je oprávněn uplatňovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním, kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění Základního prospektu a Konečných podmínek každé jednotlivé Emise Dluhopisů ze strany Emitenta a činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.
- 5.2 Agent pro zajištění je zejména oprávněn a povinen v souladu s příslušným rozhodnutím schůze vlastníků Dluhopisů požadovat po Emitentovi uhrazení jakéhokoli peněžitého dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, který je Emitent povinen uhradit kterémukoli vlastníku Dluhopisů.
- 5.3 O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně realizace Zajištění, rozhoduje schůze vlastníků Dluhopisů svolaná Agentem pro zajištění, Emitentem nebo jinou osobou

v souladu se Základním prospektem a Konečnými podmínkami dané Emise Dluhopisů, pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků (jak je definován v Základním prospektu). O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně realizace Zajištění, rozhodne schůze vlastníků Dluhopisů prostou většinou hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob realizace Zajištění v souladu se zákonem a právy a povinnostmi sjednanými v zástavní smlouvě. Agent pro zajištění bude postupovat v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků Dluhopisů, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem či kterýmkoliv vlastníkem Dluhopisů doručen zápis z dané schůze vlastníků Dluhopisů. Nebude-li schůze vlastníků Dluhopisů omezení v tomto článku respektovat, není Agent pro zajištění jejími pokyny vázán.

- 5.4 Agent pro zajištění po odečtení své odměny podle čl. 6 této Smlouvy vyplatí výtěžek z realizace Zajištění vlastníkům Dluhopisů, a to v poměru podle jejich podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části dané Emise Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu. Případný přebytek pak bude vrácen Emitentovi. Případná neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.
- 5.5 V případě, že nastane Případ neplnění závazků a schůze vlastníků Dluhopisů rozhodne o postupu a způsobu realizace Zajištění, poskytne Agent pro zajištění vlastníkům Dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace související s výše uvedeným, které v průběhu realizace Zajištění bude mít k dispozici.
- 5.6 Neprodleně poté, co se Emitent dozví o tom, že Agent pro zajištění není nadále schopen řádně zajistit výkon práv a povinností Agentu pro zajištění a z tohoto důvodu dojde nebo již došlo k ukončení této Smlouvy, svolá Emitent schůzi vlastníků Dluhopisů, která rozhodne o určení nového agenta pro zajištění. Emitent je povinen uzavřít s takto určeným agentem pro zajištění smlouvu o výkonu činnosti agenta pro zajištění, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od konání schůze vlastníků Dluhopisů. Dojde-li k ukončení této Smlouvy před konáním schůze vlastníků Dluhopisů, určí Emitent agenta pro zajištění na přechodné období do uzavření nové smlouvy o výkonu činnosti agenta pro zajištění s novým agentem pro zajištění.

6. ODMĚNA AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

- 6.1 Agent pro zajištění má nárok na odměnu v případě realizace Zajištění, a to na odměnu ve výši [3 (tři) procent z výtěžku z realizace Zajištění].

7. OZNAMOVACÍ POVINNOST EMITENTA VŮČI AGENTOVÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ

- 7.1 Agent pro zajištění je oprávněn kdykoli po dobu existence Dluhopisů v rozumné míře požadovat po Emitentovi veškeré informace, včetně podpůrných podkladů, které se týkají plnění povinností Emitenta podle Základního prospektu a Konečných podmínek kterékoliv jednotlivé Emise Dluhopisů („**Informace**“). Emitent je v takovém případě povinen Agentovi pro zajištění Informace poskytnout, a to vždy ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dnů ode dne žádosti Agentu pro zajištění o jejich poskytnutí.
- 7.2 Pokud podle názoru Emitenta dojde k jakékoli skutečnosti, která má nebo by mohla mít vliv na plnění povinností Emitenta podle Základního prospektu a Konečných podmínek každé jednotlivé Emise Dluhopisů, je Emitent, nad rámec povinnosti podle věty první čl. 7.1, povinen automaticky oznámit Agentu pro zajištění takovou skutečnost bez zbytečného odkladu poté, co se o ní sám dozví.

8. UKONČENÍ SMLOUVY A ZMĚNA AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

- 8.1 Odsouhlasí-li schůze vlastníků Dluhopisů v souladu se ZDluh a Základním prospektem změnu osoby agenta pro zajištění, Strany této smlouvy se dohodnou na vhodné formě ukončení této Smlouvy a na přechodu práv a povinností z této Smlouvy na nového agenta pro zajištění.
- 8.2 Agent pro zajištění poskytne Emitentovi a novému agentu pro zajištění součinnost při převodu Zajištění na nového agenta pro zajištění. V případě schválení změny agenta pro zajištění je Emitent povinen poskytnout Agentovi pro zajištění plnou náhradu jakýchkoliv případných nezbytných

nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s ukončením činnosti agenta pro zajištění a převodem Zajištění na nového agenta pro zajištění.

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1 Je-li ustanovení této Smlouvy v přímém rozporu s ustanovením Základního prospektu a/nebo Konečných podmínek kterékoliv jednotlivé Emise Dluhopisů, použije se přednostně ustanovení Základního prospektu a/nebo Konečných podmínek kterékoliv jednotlivé Emise Dluhopisů. To však nevylučuje platnost ustanovení této Smlouvy, která Základní prospekt a/nebo Konečné podmínky kterékoliv jednotlivé Emise Dluhopisů upřesňují a konkretizují. Při interpretaci ustanovení této Smlouvy, Základního prospektu, Konečných podmínek kterékoliv jednotlivé Emise Dluhopisů a dalších dokumentů souvisejících s Dluhopisovým programem jsou Smluvní strany vždy povinny postupovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů.
- 9.2 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 9.3 Veškeré změny této Smlouvy mohou být učiněny výlučně formou písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 9.4 Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 (dvou) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

PODEPSÁNO Stranami

V Brně dne 21. srpna 2024



Za **e-Finance CZ, a.s.**

Jméno: Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M

Pozice: člen správní rady



Za **Czech Property Fund, s.r.o.**

Jméno: Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M

Pozice: jednatel