

Smlouva o výkonu činnosti agenta pro zajištění

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími stranami:

Saunia, s.r.o., IČO: 27633594, se sídlem Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 120349 (dále jen „**Emitent**“)

a

SMARTEO, a.s., IČO: 277 95 411, se sídlem Nad Šárkou 2089/13, Dejvice, 160 00 Praha 6, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12018 (dále jen „**Agent**“)

(Emitent a Agent dále společně jako „**Strany**“ a každá z nich jako „**Strana**“)

PREAMBULE:

- A) Emitent vydává dluhopisy s názvem SAUNIA 6,25/25 (dále jen „**Dluhopisy**“), jejichž parametry jsou specifikovány v emisních podmínkách, které jsou jako příloha č. 1 nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „**Emisní podmínky**“);
- B) Součástí Emisních podmínek je závazek Emitenta zajistit jeho závazky vyplývající z Dluhopisů zřízením zástavního práva k souboru hmotného movitého majetku, který tvoří technické vybavení pobočky saunovacího centra ve vlastnictví Emitenta Westfield Chodov (dále jako „**Zástavní právo**“ a „**Zástava**“);
- C) Za účelem posílení postavení vlastníků Dluhopisů se Emitent rozhodl využít institutu agenta pro zajištění dle § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), v jehož prospěch bude Zástavní právo zřízeno;
- D) Zástavní právo bude zřízeno na základě zástavní smlouvy ve formě notářského zápisu uzavřené mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem jako zástavním věřitelem (dále jen „**Zástavní smlouva**“) a zapsáno do rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky (dále jen „**Rejstřík zástav**“), a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne vydání Emisních podmínek.

STRANY SE DOHODLY NÁSLEDOVNĚ:

1. Předmět smlouvy

- 1.1. Agent se zavazuje vykonávat pro Emitenta a ve prospěch vlastníků Dluhopisů činnost agenta pro zajištění dle § 20 a násl. Zákona o dluhopisech (dále jen „**Činnost agenta**“).
- 1.2. Za podmínek v této Smlouvě dále uvedených náleží Agentovi za výkon jeho činnosti dle této Smlouvy odměna.

2. Práva a povinnosti Stran

- 2.1. Agent se zavazuje vykonávat Činnost agenta v souladu se Zákonem o dluhopisech, Emisními podmínkami a touto Smlouvou a je při tom povinen jednat s odbornou péčí kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků Dluhopisů. Agent vykonává práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění vlastním jménem ve prospěch všech vlastníků Dluhopisů.
- 2.2. Při výkonu práv se na Agentu hledí jako by byl věřitelem každé pohledávky zajištěné Zástavním právem. Agent je oprávněn:
 - a) uplatňovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů všechny práva spojená se Zástavním právem;
 - b) kontrolovat v souvislosti se Zástavním správcem dodržování Emisních podmínek ze strany Emitenta;
 - c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zástavním právem.
- 2.3. 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.
- 2.4. Agent upíše a bude až do doby konečné splatnosti Dluhopisů držet alespoň jeden Dluhopis tak, aby byl v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým vlastníkem Dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému vlastníku Dluhopisů.
- 2.5. Agent je povinen:
 - a) řídit se pokyny a rozhodnutími schůze vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Schůze**“); to neplatí, jsou-li v rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy;
 - b) vymáhat nároky vlastníků Dluhopisů na úhradu pohledávek vlastníků Dluhopisů vyplývajících z Dluhopisů, zejména pohledávky na výplatu úrokového výnosu a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, nerozhodne-li Schůze jinak;
 - c) vykonávat vůči Emitentovi práva, která Agentu vyplývají ze smlouvy o zřízení Zástavního práva, nerozhodne-li Schůze jinak;

- d) po odečtení nákladů, odměny Agentu dle této Smlouvy a dalších plateb v souladu s čl. 3.4 Emisních podmínek vyplatit vlastníkům Dluhopisů výtěžek ze zpeněžení Zástavy.
- 2.6. Agent zpřístupní vlastníkům Dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se Zástavního práva, zejména informace o případném výkonu Zástavního práva.
- 2.7. Agent je povinen poskytnout Emitentovi bez zbytečného odkladu potřebnou součinnost k výmazu Zástavního práva z Rejstříku zástav poté, co mu Emitent prokáže, že vyplatil veškerý úrokový výnos, splatil jistinu všech Dluhopisů a splatil i veškeré jiné dluhy vyplývající z Dluhopisů dle Emisních podmínek vůči vlastníkům Dluhopisů. To platí i v případě zániku této Smlouvy.
- 2.8. Agent je dále povinen zúčastnit se Schůze v případech vymezených Emisními podmínkami nebo Zákonem o dluhopisech.
- 2.9. Emitent se zavazuje poskytovat Agentovi potřebné informace, podklady a doklady k výkonu Činností agenta, a to zejména zpřístupnit Agentu seznam vlastníků Dluhopisů tak, aby byl Agent v případě potřeby schopen svolat Schůzi. Emitent je povinen tento seznam pravidelně aktualizovat.

3. Odměna Agentu a náhrada nákladů

- 3.1. Agentovi přísluší za výkon Činnosti agenta dle této Smlouvy odměna v podobě 1 kusu Dluhopisu, který bude Agentovi předán Emitentem do 30 dnů od data emise Dluhopisů.
- 3.2. Agentovi dále náleží odměna pro případ výkonu Zástavního práva, a to ve výši 3% z čistého výtěžku ze zpeněžení Zástavy způsobem uvedeným v Zástavní smlouvě (dále jen „**Odměna ze zpeněžení**“). Nedojde-li ke zpeněžení Zástavy, přísluší Agentovi pouze odměna dle čl. 3.1 Smlouvy.
- 3.3. Odměna ze zpeněžení je splatná okamžikem, kdy se výtěžek zpeněžení Zástavy dostane do dispoziční sféry Agentu. Agent je oprávněn uspokojit svou pohledávku na zaplacení Odměny ze zpeněžení z výtěžku zpeněžení Zástavy.
- 3.4. Náklady Agentu související se zpeněžením Zástavy je Agent oprávněn bez dalšího uspokojit z výtěžku zpeněžení Zástavy.

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

- 4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do okamžiku, kdy Emitent uhradí veškeré své závazky vyplývající z Dluhopisů vůči vlastníkům Dluhopisů.
- 4.2. Před uplynutím doby stanovené v čl. 4.1 výše může být Smlouva ukončena pouze níže uvedenými způsoby:
- a) rozhodnutím Schůze 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, jímž bylo rozhodnuto o změně v osobě agenta pro

zajištění a o dni, k němuž výkon Činnosti agenta stávajícím Agentem skončí a nově schváleným agentem pro zajištění začíná;

- b) dohodou Stran schválenou Schůzí, a to s účinností ke dni určenému v rozhodnutí Schůze, jímž bylo rozhodnuto o schválení této dohody a o schválení jiné osoby, která bude Činnosti agenta vykonávat a zároveň o dni, k němuž výkon Činnosti agenta stávajícím Agentem skončí a nově schváleným agentem pro zajištění začíná;
- c) zánikem Agentu bez právního nástupce či úpadkem Agentu, přičemž následně dojde ke schválení jiné vhodné osoby agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni určenému v rozhodnutí Schůze.

4.3. Žádná ze Stran nemá právo tuto Smlouvu jednostranně vypovědět ani od ní jednostranně odstoupit.

4.4. Agent je povinen Činnost agenta dle této Smlouvy vykonávat až do okamžiku, kdy ji v plném rozsahu převezme nový agent pro zajištění schválený Schůzí. Agent je povinen předat novému agentu pro zajištění veškerou dokumentaci související s výkonem Činnosti agenta dle této Smlouvy a sdělit mu vše potřebné pro řádný výkon Činnosti agenta dle této Smlouvy.

5. Závěrečná ustanovení

5.1. Tato Smlouva nabude platnosti a účinnosti jejím podpisem oběma Stranami a lze ji měnit pouze se souhlasem Schůze na základě písemné dohody Stran, a to formou vzestupně číslovaných dodatků.

5.2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným či nicotným, nedotýká se tato skutečnost platnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany bez zbytečného odkladu a se souhlasem Schůze nahradí dohodou takové ustanovení novým platným a účinným ustanovením, které bude nejlépe odpovídat původnímu záměru Stran.

5.3. Tato Smlouva je podepsána ve dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce, z nichž každá Strana obdrží jedno vyhotovení.

5.4. Tato Smlouva se řídí platnými právními předpisy České republiky.

5.5. Přílohy:

- 1) Emisní podmínky dluhopisů SAUNIA 6,25/25 ze dne 10. června 2021

[NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA]

V Praze, dne 10. června 2021

Za Emitenta:

Podpis:



Jméno:

Bohumil Píše

Funkce:

jednatel

V Praze, dne 10. června 2021

Za Agentu:

Podpis:



Jméno:

Jan Šejnoha

Funkce:

Předseda představenstva