

SMLOUVA S AGENTEM PRO ZAJIŠTĚNÍ

(dále jen „Smlouva“)

I. Smluvní strany

Obchodní firma: **CHB Development s.r.o.**
Se sídlem na adrese: Osadní 324/12a, Holešovice, 170 00 Praha 7
IČ: 09893750
Zastoupená: Ing. Janem Kaškou, jednatelem
Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 344172
(dále jen „**Emitent**“)

a

Obchodní firma: **Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o.**
Se sídlem na adrese: Plzeňská 276/298, Motol, 150 00 Praha 5
IČ: 078 87 591
Zastoupená: Ing. Jiřím Mesárošem, MBA, jednatelem
Kontakty: email: mesaros@dluhopisy.cz
tel.: +420 603 821 183
Bankovní spojení: 2802898325 / 2010
Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 309158
(dále jen „**Agent pro zajištění**“)

(Emitent a Agent pro zajištění společně „**Smluvní strany**“)

II. Úvodní ustanovení

1. Emitent vydává dluhopisy s názvem Dluhopis CHB Development 3/2029 7,25 %, s úrokovou sazbou ve výši 7,25 % ročně, ISIN: CZ0003586331, v předpokládaném objemu emise 20.000.000,- Kč, ve jmenovité hodnotě každého dluhopisu 50 000 Kč, s datem emise 14. 8. 2026, splatné 1. 8. 2029 (dále jen „**Dluhopisy**“), které se řídí Emisními podmínkami Dluhopisů ze dne 14. 8. 2026 (dále jen „**Emisní podmínky**“). Emisní podmínky jsou součástí emisního dokumentu. Emitent prohlašuje, že je s Emisními podmínkami podrobně seznámen. Emitent je dle Emisních podmínek povinen zaplatit peněžitý závazek ve výši odpovídající jmenovité hodnotě všech upsaných Dluhopisů (dále jen „**Dlužná jistina**“), zaplatit peněžité závazky ve výši odpovídající výnosu všech upsaných Dluhopisů (dále jen „**Dlužný výnos**“), a uhradit veškeré další pohledávky, včetně jejich příslušenství, kteréhokoli Vlastníka dluhopisu vůči Emitentovi vyplývající z Dluhopisů a/nebo v souvislosti s nimi, a to včetně veškerých poplatků, provizí, odměn, výdajů a nákladů, smluvních pokut a dalších sankčních plateb a plateb z titulu případné povinnosti odškodnění, a veškerých nákladů na zřízení zástavního práva, případnou realizaci zástavního práva a na zaplacení nákladů spojených s výkonem práv a vymáháním splnění závazků Emitenta, (dále jen jako „**Dlužné pohledávky**“) (Dlužná jistina, Dlužný výnos a Dlužné pohledávky společně jen „**Závazky Emitenta**“).
2. Účelem této Smlouvy je posílení jistoty vlastníků Dluhopisů ohledně splacení Závazků Emitenta a dále sjednání podmínek pro výkon činnosti agenta pro zajištění Agentem pro zajištění, v návaznosti na Emisní podmínky Dluhopisů.

III. Předmět smlouvy

1. Agent pro zajištění se zavazuje, že bude pro Emitenta vykonávat činnost agenta pro zajištění dle §20 a §20a zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**ZD**“), a v souladu s § 20 odst. 2 ZD práva příjemce zajištění vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů.

2. Emitent se zavazuje, že Agentovi pro zajištění poskytne veškerou potřebnou součinnost k plnění jeho povinností dle této Smlouvy.
3. Emitent se zavazuje zaplatit Agentovi pro zajištění za jeho činnost dohodnutou odměnu.
4. Závazky Emitenta budou zajištěny zástavním právem, a případně zřízením zákazu zcizení a zatížení k nemovitým věcem, které budou blíže specifikovány Emitentem až po uzavření této smlouvy, příp. po nákupu nemovitých věcí, ve prospěch Agentu pro zajištění. Emitent je povinen zřídit zástavní právo k nemovitostem do 60 dnů od data emise Dluhopisů, případně u nemovitostí nakoupených po této lhůtě informovat Agentu pro zajištění o nákupu nemovitosti/nemovitostí a dodat její/jejich specifikaci do 5 pracovních dnů od uzavření smlouvy o koupi nemovitostí, a to po celou dobu účinnosti této Smlouvy (v budoucnu specifikované či zakoupené nemovitosti dále jen „**Zajištění**“). Podmínky sjednání zástavního práva k Zajištění budou upraveny ve Smlouvě o zřízení zástavního práva. Emitent se v případě změny předmětu zástavy, která je možná s předchozím souhlasem Agentu, zavazuje zajistit, aby v každém jednotlivém okamžiku byla hodnota Zajištění minimálně ve výši aktuálně upsaného objemu emise.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Agent pro zajištění se zavazuje, že bude na svůj účet jménem Emitenta přijímat veškeré prostředky plynoucí z emise Dluhopisů, tedy upisovací ceny veškerých upsaných Dluhopisů. Tyto prostředky budou ve prospěch Emitenta uvolňovány postupně v souladu s odst. 4 tohoto článku.
2. Emitent se zavazuje, že do 60 dnů od data emise Dluhopisů, případně do 60 dnů od data zápisu jeho vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí a/nebo do 60 dnů od okamžiku, kdy mu bude dána k zastavení nemovitost třetí osoby, uzavře s Agentem pro zajištění v postavení příjemce Zajištění, v souladu s Emisními podmínkami a touto Smlouvou Smlouvu o zřízení zástavního práva k Zajištění (dále jen „**Zástavní smlouva**“), podá návrh (a/nebo zajistí podání návrhu) na zápis zástavního práva v katastru nemovitostí a zajistí jeho provedení v uvedené lhůtě, a to za účelem zajištění splacení Závazků Emitenta. Pro případ porušení povinnosti Emitenta uzavřít v uvedené lhůtě Zástavní smlouvu se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000.000,- Kč. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se uvádí, že návrhy na zápis zástavního práva k Zajištění bude vždy připravovat Emitent, a před jejich odesláním příslušnému katastrálnímu úřadu je předloží Agentovi pro zajištění ke kontrole.
3. Agent pro zajištění se zavazuje, že prostředky které budou na jeho účet připsány dle odst. 1 tohoto článku, budou uvolňovány/vyplaceny ve prospěch Emitenta postupně, na základě doložení zřízení zástavního práva k Zajištění, resp. k jednotlivým nemovitým věcem Emitenta/či třetí osoby, a to konkrétně do pěti (5) pracovních dnů po doložení podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí a vyznačení plomby k nemovitým věcem v katastru nemovitostí. Částka, která bude takto v konkrétním případě ve prospěch Emitenta vždy uvolňována, bude odpovídat hodnotě nemovitých věcí, ke kterým se zřizuje zástavní právo, když hodnota těchto nemovitých věcí bude určena na základě znaleckého posudku.
4. Pro případ neplnění závazků dle Emisních podmínek bude Agent pro zajištění realizovat Zajištění, bylo-li řádně zřízeno, a to v souladu se Zástavní smlouvou. Agent pro zajištění přijme výtěžek z jím navrženého a realizovaného zpeněžení Zajištění na svůj samostatný účet a rozdělí jej poměrně mezi vlastníky Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami.
5. Emitent touto Smlouvou pověřuje Agentu pro zajištění, aby na vlastní samostatný účet přijímal finanční prostředky dle čl. IV. odst. 4 a použil je na výplatu Závazků Emitenta.
6. Agent pro zajištění se zavazuje, že finanční prostředky na samostatném účtu budou použity výhradně v souladu s touto Smlouvou a Emisními podmínkami.
7. Agent pro zajištění má právo kdykoliv v průběhu emise Dluhopisů vyžadovat po Emitentovi čestné prohlášení, doklady, smlouvy a jiné dokumenty, dokládající použití finančních prostředků získaných

z emise Dluhopisů. V případě, že Emitent nedoloží Agentovi pro zajištění požadované doklady ve lhůtě 15 dnů, je povinen Agentovi pro zajištění zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý den prodlení. V případě použití finančních prostředků z emise Dluhopisů v rozporu s Emisními podmínkami nebo touto Smlouvou se Emitent zavazuje uhradit Agentovi pro zajištění smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.

8. Smluvní strany prohlašují, že nastavené smluvní pokuty jsou přiměřené vzhledem k velikosti či důležitosti zajišťovaných závazků. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok na náhradu škody.

V. Odměna

1. Smluvní strany se dohodly, že Agentovi pro zajištění náleží za jeho činnost odměna ve výši 0,49 % p.a. z objemu vydané emise Dluhopisů. Bude-li odměna předmětem DPH, bude k odměně připočtena zákonná sazba DPH. Odměna je splatná na základě vystavené a odeslané faktury Agentu pro zajištění s desetidenní splatností. Pro případ prodlení Emitenta s úhradou odměny se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Smluvní strany se dohodly, že odměna Agentu pro zajištění určena způsobem dle ustanovení článku V. odst. 1 této Smlouvy bude každoročně k 1. lednu kalendářního roku automaticky upravena (indexována) o míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem (ČSÚ), a to podle indexu spotřebitelských cen (CPI) za předchozí kalendářní rok. Výše odměny po indexaci se vypočte jako násobek původní odměny platné v předchozím roce a koeficientu odpovídajícího meziroční míře inflace. Nová výše odměny se použije automaticky od 1. ledna příslušného roku, a to i bez předchozího oznámení. Agent pro zajištění se však zavazuje informovat druhou stranu o nové výši odměny písemně či e-mailem bez zbytečného odkladu po zveřejnění oficiálních údajů ČSÚ. Agent pro zajištění je oprávněn ke zvýšení odměny teprve od kalendářního roku 2027.
3. V případě realizace Zajištění náleží Agentovi odměna za realizaci Zajištění (zpeněžení) a jeho rozdělení mezi Vlastníky dluhopisů ve výši 10 % z výtěžku realizovaného Zajištění (dále jen „**Odměna za zpeněžení**“). Odměna za zpeněžení je splatná inkasem ze samostatného účtu Agentu pro zajištění.

VI. Závěrečná ujednání

1. V případě, že schůze vlastníků dluhopisů rozhodne o změně agenta pro zajištění, přechází dle § 20 odst. 6 ZD práva a povinnosti Agentu pro zajištění v plném rozsahu na nového agenta pro zajištění. Agent pro zajištění se zavazuje, že novému agentovi pro zajištění po předložení dokumentů osvědčující přechod práv ze Zajištění na nového agenta pro zajištění poskytne tomuto bez zbytečného odkladu potřebnou součinnost.
2. Dokumenty dokládající právní skutečnost, na jejímž základě došlo ke změně v osobě agenta pro zajištění, je podkladem pro zápis změny v osobě agenta pro zajištění do případného veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku.
3. Za písemnou komunikaci dle této Smlouvy se považuje i emailová komunikace na emailové adresy uvedené v záhlaví Smlouvy.
4. Pro případ soudních sporů z této Smlouvy sjednávají smluvní strany jako místně příslušný soud Městský soud v Praze.
5. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, a to do doby úplného splacení Závazků Emitenta. Do doby splacení Závazků Emitenta Emitentem nelze smlouvu ze strany Emitenta vypovědět.
6. Smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení Smlouvy.
7. Smlouva vzniká a nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

8. Smluvní strany tímto prohlašují, že si text smlouvy řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho, že ji uzavírají dle své svobodné, pravé a vážné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V Praze, dne

Emitent

Agent pro zajištění

Charles Bridge Premium s.r.o.

Ing. Jan Kaška, jednatel

Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o.

Ing. Jiří Mesároš, MBA, jednatel