
SMLOUVA O USTANOVENÍ SPOLEČNÉHO ZÁSTUPCE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

uzavřená mezi

CEE Real Estate a.s.

jakožto emitentem

a

eastbutton s.r.o.

jakožto společným zástupcem

ze dne 2.9.2024

TATO SMLOUVA O USTANOVENÍ SPOLEČNÉHO ZÁSTUPCE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá v souladu s § 24 a násl. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále jen „**ZoD**“) mezi:

- (1) **CEE Real Estate a.s.**, IČ: 058 95 464, se sídlem Vinohradská 2396/184, 130 00 Praha 3, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276 (dále jen „**Emitent**“)

a

- (2) **eastbutton s.r.o.**, IČ: 293 63 209, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn.: C 254501. (dále jen „**Společný zástupce**“)

(Emitent a Společný zástupce společně dále také „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“).
VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Emitent vydává dluhopisy s názvem CEERE IX/2029 (dále jen „**Dluhopisy**“) za podmínek stanovených v konečných podmínkách ze dne 2.9.2024, které tvoří Přílohu č. 1 k této smlouvě (dále jen jako „**Konečné podmínky**“);
- (B) Za účelem posílení jistoty vlastníků Dluhopisů a jednodušší komunikace mezi Emitentem a vlastníky Dluhopisů ustanovil Emitent v Konečných podmínkách společného zástupce vlastníků Dluhopisů podle § 24 a násl. ZoD, kterým je dle Konečných podmínek Společný zástupce;
- (C) Součástí Konečných podmínek je závazek Emitenta zajistit závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů zřízením zástavního práva k nemovitostem, které Emitent nabude za finanční prostředky získané z Dluhopisů; (dále jen jako „**Zástavní právo**“);

SMLUVNÍ STRANY se proto dohodly následovně:

1. Předmět Smlouvy

- 1.1. Předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností Emitenta a Společného zástupce jako společného zástupce vlastníků dluhopisů.
- 1.2. Společný zástupce se zavazuje vykonávat pro Emitenta a ve prospěch vlastníků Dluhopisů činnost společného zástupce vlastníků dluhopisů podle § 24 a násl. ZoD a Emitent se zavazuje hradit Společnému Zástupci za výkon jeho činnosti dle této Smlouvy odměnu de čl. 3 této Smlouvy.

2. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 2.1. Společný zástupce 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.
- 2.2. Společný zástupce je dále povinen při své činnosti dle této Smlouvy dodržovat Konečné podmínky, ZoD a tuto Smlouvu.
- 2.3. Společný zástupce je jako společný zástupce vlastníků dluhopisů oprávněn:
- a) uplatňovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy a se Zástavním právem;

- b) kontrolovat plnění Konečných podmínek ze strany Emitenta a zástavní smlouvy k Zástavnímu právu; a
 - c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.
- 2.4. Při výkonu oprávnění podle této Smlouvy se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka Dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Společného zástupce.
- 2.5. Společný zástupce zpřístupní vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace ohledně práv z Dluhopisů, plnění povinností Emitenta dle Konečných podmínek, Zástavního práva, zejména informace o případném výkonu Zástavního práva.
- 2.6. Emitent se zavazuje poskytovat Společnému zástupci potřebné informace, podklady a doklady k výkonu jeho činnosti dle této Smlouvy, a to zejména mu zpřístupnit seznam vlastníků Dluhopisů tak, aby byl Společný zástupce v případě potřeby schopen svolat schůzi vlastníků Dluhopisů. Emitent je povinen tento seznam pravidelně aktualizovat.

3. Odměna a náklady Společného zástupce

- 3.1. Společnému zástupci 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 Společného zástupce dle této Smlouvy bezplatný. Pro výpočet odměny Společného zástupce 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 Společnému zástupci hradí, společně a nerozdílně s vlastníky Dluhopisů, Emitent.
- 3.2. Odměna za zpeněžení předmětu Zástavního práva náleží Společnému zástupci 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 Společného zástupce. Společný zástupce je oprávněn uspokojit svou pohledávku na zaplacení odměny za zpeněžení předmětu Zástavního práva z výtěžku zpeněžení předmětu Zástavního práva.
- 3.3. Výplata výtěžku z výkonu Zástavního práva vlastníků Dluhopisů se řídí Konečnými podmínkami a Základním prospektem Emitenta.

4. Doba trvání Smlouvy a změna v osobě společného zástupce

- 4.1. Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu na dobu určitou, a to do okamžiku, kdy Emitent uhradí veškeré své závazky vyplývající z Dluhopisů vůči všem vlastníků Dluhopisů.
- 4.2. Emitent ani Společný zástupce nemají právo Smlouvu jednostranně vypovědět ani od ní jednostranně odstoupit.
- 4.3. Funkce Společného zástupce jako společného zástupce vlastníků zaniká v důsledku rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů.

- 4.4. Společný zástupce je povinen svou činnost dle této Smlouvy vykonávat až do okamžiku, kdy ji v plném rozsahu převezme nový společný zástupce vlastníků dluhopisů schválený schůzí vlastníků Dluhopisů.
- 4.5. V případě zániku své funkce je Společný zástupce povinen předat svému nástupci veškerou dokumentaci související s výkonem jeho činnosti dle této Smlouvy a sdělit mu veškeré informace, které se při výkonu této činnosti dozvěděl.

5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tuto Smlouvu lze měnit pouze se souhlasem schůze vlastníků Dluhopisů na základě písemné dohody obou Smluvních stran, a to formou po sobě číslovaných dodatků.
- 5.2. Tato Smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z ní vzniklé nebo s ní související, se řídí českým právem.
- 5.3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní 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.
- 5.4. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami
- 5.5. Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 5.6. Smluvní 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.

V Praze, dne 2.9.2024

V Praze, dne 2.9.2024

