

SMLOUVA S AGENTEM PRO ZAJIŠTĚNÍ

(dále jen „Smlouva“)

Obchodní firma: **Babičkin dvor Financial Services a.s.**
Se sídlem na adrese: Na příkopě 392/9, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČ: 09062530, MS Praha B 25227
Zastoupena: JUDr. Jaroslavem Novákem, členem správní rady
Kontakt: novak@babickindvorholding.cz
(dále jen „Emitent“)

a

Obchodní firma: **CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.**
Se sídlem na adrese: Jana Babáka 2733/11, Královo Pole, 612 00 Brno
IČ: 27758419, KS Brno B 5249
Zastoupena: Ing. Karlem Potměšilem, členem představenstva
Kontakt: corporate@cyrruscf.cz
(dále jen „Agent pro zajištění“)

a

Jméno a příjmení: **JUDr. Jaroslav Novák**
Datum narození: 16. 9. 1971
Bydliště: U Bulhara 1655/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Kontakt: novak@babickindvorholding.cz
(dále jen „Ručitel 1“)

a

Obchodní firma: **MITTELEUROPA SE**
Se sídlem na adrese: Mezibranská 1579/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 07857616, MS Praha H 2213
Zastoupena: JUDr. Jaroslavem Novákem, statutárním ředitelem a předsedou správní rady
Kontakt: novak@babickindvorholding.cz
(dále jen „Ručitel 2“)
(Ručitel 1 a Ručitel 2 společně jako „Ručitel“)

(Emitent, Agent pro zajištění a Ručitel dále jen jako „Smluvní strany“)

I. Úvodní ustanovení

1. Emitent na základě prospektu bude vydávat emisi dluhopisů (dále jen „**Emise**“) v celkovém předpokládaném objemu 200.000.000 Kč (dvě stě milionů korun českých) (dále jen „**Dluhopisy**“), které se řídí emisními podmínkami Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“). Emisní podmínky jsou součástí popisu cenných papírů schváleného Českou národní bankou rozhodnutím č. j. 2021/057139/CNB/570, ze dne 7. června 2021, které nabylo právní moci dne 9. června 2021, a který společně se zvláštním shrnutím schváleným Českou národní bankou rozhodnutím č. j. 2021/057139/CNB/570, ze dne 7. června 2021, které nabylo právní moci dne 9. června 2021 a registračním dokumentem schváleným Českou národní bankou rozhodnutím č. j. 2020/118292/CNB/570 ze dne 22. září 2020, které nabylo právní moci dne 10. října 2020, tvoří dohromady prospekt (dále jen „**Prospekt**“). Prospekt je Emitent povinen zveřejnit na svých webových stránkách www.babickindvorholding.cz v sekci „Pro držitele dluhopisů“ v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu.
2. Emitent je dle Emisních podmínek povinen:
 - a) zaplatit peněžitý závazek ve výši odpovídající jmenovité hodnotě všech upsaných Dluhopisů (dále jen „**Dlužná jistina**“),

- b) 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 případnou realizaci Zástavního práva (jak je definováno níže) 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**“).
3. 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.

II. Předmět Smlouvy

1. Agent pro zajištění se zavazuje, že bude vykonávat pro Emitenta a ve prospěch vlastníků Dluhopisů činnost agenta pro zajištění dle ustanovení § 20 a § 20a zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále jen „**ZD**“). Při výkonu práv Agentem pro zajištění se v souladu s § 20a odst. 6 ZD na Agentem pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky, tedy všech pohledávek ze Závazků Emitenta.
2. Emitent a Ručitel se zavazují, že Agentovi pro zajištění poskytnou veškerou potřebnou součinnost k plnění jeho povinností dle této Smlouvy.
3. Emitent se zavazuje zaplatit Agentovi pro zajištění za jeho činnost dohodnutou odměnu, jejíž výše je specifikovaná v dohodě o ceně služeb, uzavřené mezi Agentem pro zajištění a Emitentem v souvislosti s touto Smlouvou (dále jen „**Dohoda o ceně služeb**“).
4. Závazky Emitenta budou zajištěny následujícím způsobem:
 - Emitent jako dlužník a Ručitel jako zástavce uzavře s Agentem pro zajištění, jako zástavním věřitelem, v souladu s Dokumentací (jak je definována níže), zástavní smlouvu k Akciím, jejímž předmětem bude zřízení zástavního práva ke všem vydaným listinným kmenovým a prioritním akciím společnosti Babičkin dvor agro holding a.s., se sídlem Na příkopě 392/9, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ: 086 86 157, ve formě na jméno, v celkovém počtu 120 ks a s pořadovými čísly od I do XX a od 21 do 120, ve vlastnictví Ručitele, ve prospěch Agentem pro zajištění (dále jen „**Zástavní právo**“).
 - Bližší podmínky Zástavního práva budou upraveny v samostatné zástavní smlouvě mezi Agentem pro zajištění, Emitentem a Ručitelem (dále jen „**Zástavní smlouva**“).

III. Práva, povinnosti a prohlášení Emitenta a Ručitele

1. Emitent a Ručitel se zavazují, že neprodleně po podpisu této Smlouvy uzavřou s Agentem pro zajištění v postavení zástavního věřitele, v souladu s Emisními podmínkami, Zástavní smlouvu, a to za účelem zřízení Zástavního práva. Ručitel se zavazuje, že poskytne součinnost k vyznačení zástavního práva k Akciím ve prospěch Agentem pro zajištění.
2. Zřizování a uvolnění Zástavního práva se řídí touto Smlouvou, Dohodou o ceně služeb, Zástavní smlouvou a Emisními podmínkami (dále společně jen jako „**Dokumentace**“) a podléhá předchozímu schválení Agentem pro zajištění. V případě výkonu Zástavního práva Agentem pro zajištění postupuje dle usnesení schůze vlastníků Dluhopisů a Dokumentace.
3. Ručitel i Emitent se zavazují poskytnout Agentovi pro zajištění veškerou součinnost, včetně poskytnutí veškerých dokumentů (bude-li nutné, úředně ověřených), plných mocí, čestných prohlášení, potvrzení a informací, které bude Agentem pro zajištění potřebovat k výkonu činností a splnění svých povinností podle Dokumentace nebo příslušných právních předpisů či které si v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy rozumně písemně vyžádá, a to vždy tak, aby mohl takovou povinnost splnit řádně a včas. V případě, že Emitent nebo Ručitel nedoloží Agentovi pro zajištění požadované doklady ve lhůtě 15 dnů, je Emitent nebo Ručitel povinen Agentovi pro zajištění zaplatit smluvní pokutu ve výši =5.000,- Kč za každý den prodlení.
4. Emitent prohlašuje, že neporušuje své korporátní dokumenty a neporušuje jakékoliv svoje povinnosti podle právních předpisů, Dokumentace nebo jakýchkoliv jiných smluv, rozhodnutí, opatření nebo

dokumentů jakékoliv povahy, kterými je Emitent vázáný nebo které se vztahují na majetek Emitenta, pokud by takovéto porušení ohrozilo nebo mohlo ohrozit schopnost Emitenta plnit povinnosti z Dluhopisů nebo Dokumentace.

5. Emitent se dále zavazuje bezodkladně oznámit Agentovi pro zajištění veškeré skutečnosti, které Emitent oznámí vlastníkům Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami, a plnit další informační povinnosti vůči Agentovi pro zajištění stanovené v Dokumentaci.

IV. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění

1. Agent pro zajištění je povinen jednat v souladu s pokyny, které mu budou uděleny na základě rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů, ledaže kogentní právní předpis stanoví jinak. Agent je povinen jednat při výkonu své činnosti s odbornou péčí.
2. Povinnosti Agentu pro zajištění vyplývající z Dokumentace a ZD jsou výlučně mechanického a administrativního charakteru. Agent pro zajištění má pouze povinnosti výslovně uvedené v Dokumentaci a ZD a žádné jiné nebudou dovozovány.
3. Agent pro zajištění není povinen zkoumat právo či titul Ručitele k jakýmkoliv věcem, které jsou předmětem Zástavního práva a nebude povinen požadovat od Ručitele odstranění jakékoliv vady jeho titulu či práv a ani nebude za takové vady odpovědný.
4. Není-li výslovně stanoveno jinak, je Agent pro zajištění oprávněn předat jakémukoliv vlastníku Dluhopisů jakoukoliv informaci, o které se důvodně domnívá, že ji obdržel při výkonu funkce Agentu pro zajištění v souladu s touto Smlouvou.
5. Pro případ neplnění Závazků Emitenta bude Agent pro zajištění realizovat Zástavní právo v souladu s Dokumentací. Pokud kterýkoliv Závazek Emitenta nebude splněn řádně a včas, a následně schůze vlastníků Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami rozhodne o vymáhání Závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění a o případné realizaci Zástavního práva, bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků Dluhopisů, včetně realizace Zástavního práva určeným způsobem, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem či kterýmkoliv vlastníkem Dluhopisů doručen zápis z dané schůze vlastníků Dluhopisů. Agent pro zajištění se zavazuje, že přijme výtěžek z jím navrženého a realizovaného Zástavního práva a přijme jakékoliv jiné případné plnění ve prospěch vlastníků Dluhopisů či k plnění Závazků Emitenta na svůj samostatný účet. Výtěžek z realizace Zástavního práva pak Agent pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s realizací Zástavního práva dle této Smlouvy a Dohody o ceně služeb, přičemž odměna Agentu pro zajištění nepřesáhne hodnotu 5 % z výtěžku realizovaného Zástavního práva Agentem pro zajištění, převede na účet administrátora Emise za účelem výplaty vlastníkům Dluhopisů v souladu s Dokumentací. Případný přebytek pak bude vrácen Ručiteli. V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat vlastníky Dluhopisů o postupu realizace a o obsahu každého oznámení nebo dokladu, který v souvislosti s realizací Zástavního práva obdrží či vyhotoví, a to způsobem určeným v příslušném rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů. V případě, že výtěžek z realizace Zástavního práva nebude postačovat k úhradě Závazků Emitenta, budou jednotliví vlastníci Dluhopisů uspokojeni z výtěžku realizace Zástavního práva poměrně a neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.
6. Agent pro zajištění se zavazuje, že finanční prostředky na samostatném účtu u Agentu pro zajištění budou použity výhradně v souladu s Dokumentací.
7. Agent pro zajištění:
 - a. se může spolehnout na jakýkoliv dokument, který považuje za autentický, správný a řádně schválený,
 - b. může předpokládat, že jakékoliv pokyny, které mu budou uděleny na základě rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů, nebyly odvolány, ledaže obdržel oznámení o odvolání a případně zápis jako dostatečný důkaz o tom, že tomu tak skutečně je.
8. Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení Dokumentace stanovující jinak, není Agent pro zajištění povinen jednat nebo naopak se zdržet jednání, které by dle jeho názoru mohlo porušit ustanovení jakéhokoliv právního předpisu nebo Emisních podmínek.

9. Agent pro zajištění si může zajistit a zaplatit za ceny obvyklé služby jakýchkoliv právních, účetních, daňových či jiných odborných poradců nebo znalců, aby tito jednali jako nezávislí poradci Agentu pro zajištění, pokud je to vhodné. Agent pro zajištění se může spolehnout na rady či služby kteréhokoli z kvalifikovaných právních, účetních, daňových či jiných odborných poradců nebo znalců (ať již získané Agentem pro zajištění nebo jakoukoliv jinou osobou) a nebude jakkoliv odpovědný za jakoukoliv škodu, náklady nebo ztráty způsobené jakékoliv osobě, jakož i za jakékoliv snížení hodnoty majetku, způsobené spolehnutím se na výše uvedené rady či služby.
10. Agent pro zajištění dále může jmenovat jakoukoliv osobu, po předchozím schválení Emitentem, aby tato jednala jako schovatel (a za její služby zaplatit) za podmínek, které Agent pro zajištění považuje za přiměřené, a to ve vztahu k jakékoliv věci určené Agentem pro zajištění, včetně stejnopisu této Smlouvy, jakéhokoliv dokumentu z Dokumentace nebo věci, které jsou předmětem Zástavního práva a Agent pro zajištění nebude odpovědný za úhradu jakékoliv újmy vzniklé v důsledku protiprávního jednání, opomenutí nebo prodlení na straně jakékoliv osoby jím jmenované a nebude povinen dohlížet na postup nebo činnost takové osoby. Emitent nemusí mít předchozí schválení schovatele v případě využití notáře či banky jako schovatele, je však povinen o záměru využití takového schovatele Emitenta informovat alespoň 5 pracovních dnů předem.
11. Agent pro zajištění nenes odpovědnost za:
 - a. adekvátnost, přesnost nebo úplnost jakýchkoliv informací poskytnutých (písemně či ústně) Emitentem, Ručitelem nebo jakoukoliv další osobou na základě nebo v souvislosti s Dokumentací a
 - b. soulad s právními předpisy, platnost, účinnost, adekvátnost nebo vymahatelnost Dokumentace, nebo jakékoliv jiné smlouvy, dohody či dokumentu, vyhotoveného nebo uzavřeného na základě nebo v souvislosti s Dokumentací.
12. Bez ohledu na jakékoliv ustanovení Dokumentace vylučující nebo omezující odpovědnost Agentu pro zajištění, jakákoliv odpovědnost Agentu pro zajištění bude omezena pouze na skutečně vzniklou škodu, jež byla určena a jejíž náhrada byla přiznána pravomocným rozhodnutím soudu, přičemž výše úhrady škody Agentem pro zajištění je limitována do výše zaplacené odměny specifikované v Dohodě o ceně služeb. V žádném případě nebude Agent pro zajištění odpovědný za jakýkoliv ušlý zisk, ztrátu, ztrátu goodwill, reputace, obchodní příležitosti nebo předpokládané úspory.
13. Agent pro zajištění dále nenes odpovědnost za:
 - a. jakoukoli škodu, náklady nebo ztráty způsobené jakékoliv osobě, jakož i za jakékoliv snížení hodnoty majetku nebo jakoukoliv jinou odpovědnost, jež by vznikla v důsledku jednání či zdržení se jednáním na základě nebo v souvislosti s Dokumentací, ledaže by tyto vznikly v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění,
 - b. vykonání či nevykonání jakéhokoliv práva, zmocnění, diskrece nebo oprávnění udělené mu na základě nebo v souvislosti s Dokumentací nebo jakoukoliv jinou smlouvou, dohodou či dokumentem, vyhotoveným nebo uzavřeným na základě nebo v souvislosti s Dokumentací, ledaže by takové jednání Agentu bylo v rozporu s požadavkem na jednání s odbornou péčí,
 - c. jakýkoliv nedostatek, který se objeví při výkonu nebo realizaci Zástavního práva, nebo
 - d. jakoukoliv škodu, náklady nebo ztráty způsobené jakékoliv osobě, jakož i za jakékoliv snížení hodnoty majetku nebo jakoukoliv jinou odpovědnost, jež by vznikla v důsledku (a to bez ohledu na obecná ustanovení písmen a. až c. výše):
 - jakéhokoliv jednání, události nebo okolnosti mimo jeho kontrolu, nebo
 - obecného rizika investic nebo vlastnictví nebo držby majetku v jakékoliv jurisdikci,
 - včetně (v každém jednotlivém případě a bez omezení) takových škod, nákladů nebo ztrát způsobených jakékoliv osobě, jakož i za jakékoliv snížení hodnoty majetku nebo jakoukoliv jinou odpovědnost vzniklou na základě: (i) znárodnění, vyvlastnění nebo jiného státního zásahu, (ii) jakéhokoliv právního předpisu, devizového omezení, devalvace nebo výkyvu, (iii) tržních podmínek ovlivňujících výkon či vypořádání transakcí nebo hodnotu aktiv, (iv) havárie, selhání či poruchy jakékoliv přepravy, telekomunikace, počítačové služby nebo systémů poskytované

jakoukoliv třetí stranou, (v) pandemie, přírodní katastrofy, války, terorismu, povstání nebo revoluce, nebo (vi) stávky či odborové akce.

14. Nestanoví-li Dokumentace jinak, Agent pro zajištění není povinen přezkoumávat nebo kontrolovat adekvátnost, přesnost nebo úplnost jakéhokoliv dokumentu, který preposílá nebo předává jiné straně.

V. Ukončení funkce Agentu pro zajištění

1. Agent pro zajištění může tuto Smlouvu upravující výkon funkce Agentu pro zajištění písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začne běžet 1. (první) den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena Emitentovi.
2. Schůze vlastníků Dluhopisů je oprávněna rozhodnout o změně v osobě agenta pro zajištění. 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 osvědčujících přechod práv a povinností na nového agenta pro zajištění poskytne bez zbytečného odkladu potřebnou součinnost, včetně uvolnění Zástavního práva a novému agentovi pro zajištění předá veškeré požadované dokumenty a podklady, které získal v souvislosti s výkonem své funkce podle této Smlouvy, které jsou nezbytné pro výkon činnosti agenta pro zajištění a které má k dispozici. 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. Ukončení funkce Agentu pro zajištění nemá vliv na povinnost Emitenta uhradit Agentovi pro zajištění veškeré dlužné částky dle této Smlouvy, Dohody o ceně služeb a Dokumentace, včetně odměn a nákladů spojených s výkonem Zástavního práva a vymáháním podle Dokumentace.

VI. Závěrečná ujednání

1. Sdělení nebo dokumenty, které má jedna Smluvní strana doručit dle této Smlouvy druhé Smluvní straně, budou doručovány na adresy a kontakty uvedené v záhlaví Smlouvy. Veškeré zprávy, sdělení, oznámení, pokyny a další komunikace mezi Stranami budou prováděny v písemné formě a doručovány (1) e-mailem, (2) e-mailem a doporučenou poštou, (3) e-mailem a kurýrem, nebo (4) e-mailem a osobním doručením. Jakákoli zpráva, sdělení, pokyn, dokument nebo jakákoli jiná komunikace mezi Smluvními stranami se má za doručenu okamžikem odeslání e-mailu, ve všech ostatních případech okamžikem jejich skutečného doručení nebo uložení u doručovatele.
2. Smluvní strany prohlašují, že sjednané smluvní pokuty jsou přiměřené vzhledem k velikosti či důležitosti zajišťovaných závazků. Uhrazené smluvní pokuty dle této Smlouvy Agent pro zajištění přerozdělí poměrně mezi vlastníky Dluhopisů, a to s ohledem na hodnotu upsaných Dluhopisů. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok na náhradu škody.
3. Tato Smlouva bude Emitentem zpřístupněna všem vlastníků Dluhopisů na webových stránkách Emitenta.
4. Pro případ soudních sporů z této Smlouvy sjednávají Smluvní strany jako místně příslušný soud Krajský soud v Brně.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu nahradit neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.
6. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.
7. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení Smlouvy.
8. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky vlastnoručně podepsanými Smluvními stranami.
9. 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 15 -06- 2021



JUDr. Jaroslav Novák, člen správní rady
Babičkin dvor Financial Services a.s.
(Emitent)



JUDr. Jaroslav Novák
(Ručitel 1)



JUDr. Jaroslav Novák, statutární ředitel a předseda správní rady
MITTELEUROPA SE
(Ručitel 2)



Ing. Karel Potměšil, člen představenstva
CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.
(Agent pro zajištění)

C Y R R U S
CORPORATÉ FINANCE
CYRRUS CORPORATE FINANCE, a. s.
Brno, Jana Babáka 2733/11, PSČ 612 00
IČO: 27758419 DIČ: CZ27758419
Registrováné u KS v Brně B / 5249