

SMLOUVA O VÝKONU ČINNOSTI AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

ze dne 10. 9. 2025

(dále jen „Smlouva“)

Obchodní firma: **Mall Vienna Brno a.s.**
Se sídlem na adrese: Brno – Dolní Heršpice, Vídeňská 132/100, PSČ 619 00
IČO: 066 79 978
Zapsaná: B 8038 vedená u Krajského soudu v Brně
Korespondenční adresa: Brno – Veverí, Šumavská 519/35, PSČ 602 00
Zastoupena: Ing. Daliborem Lamkou, předsedou představenstva
Ing. Alexejem Veselým, místopředsedou představenstva
Kontakt: Tel. +420 733 151 007, E-mail: martin.nevidal@trikaya.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
IČO: 27758419
Zapsaná: u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 5249
Zastoupena: Ing. Jiřím Běhalem, místopředsedou představenstva
Kontakt: Tel. +420 530 334 240, E-mail: corporate@cyrruscf.cz

(dále jen „Agent pro zajištění“)

(Emitent a Agent pro zajištění společně také „Smluvní strany“ nebo každý z nich samostatně též „Smluvní strana“)

I. Úvodní ustanovení

1. Emitent na základě prospektu bude vydávat emisi dluhopisů **MVB 8,00/28, označením ISIN CZ0003576373** (dále jen „Emise“) v celkovém předpokládaném objemu 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) (dále jen „**Dluhopisy**“), které se řídí emisními podmínkami Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“). Emisní podmínky jsou součástí Unijního prospektu pro růst, o jehož schválení Českou národní bankou Emitent žádá, Sp. zn. S-Sp-2025/00653/CNB/653. Pro účely této smlouvy bude relevantní znění Prospektu schválené Českou národní bankou (dále jen „**Prospekt**“).
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
 - c) uhradit veškeré narostlé příslušenství a 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 a odměny Agentu pro zajištění (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 a jiných oprávněných osob 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, ve prospěch vlastníků Dluhopisů a jiných oprávněných osob, činnost agenta pro zajištění dle ustanovení § 20 a § 20a zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále jen „ZD“). Při výkonu práv Agentů pro zajištění v souladu s § 20a odst. 6 ZD se na Agentů pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky, tedy všech pohledávek ze Závazků Emitenta.
2. Emitent se zavazuje, 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:

- 4.1. Zástavní smlouvou k akciím Emitenta uzavřenými Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem se zástavci:

Obchodní firma: **Trikaya Asset Management a.s.**
Se sídlem na adrese: Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 29202078
Zapsaná: B 6027 vedená u Krajského soudu v Brně
(dále jen „Zástavce 1“)

a
Obchodní firma: **Support Universal, a.s.**
Se sídlem na adrese: Lidická 1869/28, Černá Pole, 602 00 Brno
IČO: 27744370
Zapsaná: B 5020 vedená u Krajského soudu v Brně
(dále jen „Zástavce 2“)
(Zástavce 1 a Zástavce 2 společně jako „Zástavci“ či jednotlivě „Zástavce“)

Zastavené akcie, vydané Emitentem budou kmenové akcie na jméno v listinné podobě, každá o jmenovité hodnotě 4.000,- Kč, v počtu 500 ks (slovy: pět set kusů), které jsou nahrazeny:

- hromadnou listinou č. H001, nahrazující akcie č. 001 až 150 včetně,
 - hromadnou listinou č. H002, nahrazující akcie č. 151 až 187 včetně,
 - hromadnou listinou č. H003, nahrazující akcie č. 188 až 250 včetně,
 - hromadnou listinou č. H004, nahrazující akcie č. 251 až 500 včetně,
- („Akcie“)

Akcie jsou plně splaceny a představují 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta.

Bližší podmínky Zástavního práva a jeho případného výkonu budou upraveny v samostatné zástavní smlouvě mezi Agentem pro zajištění, Emitentem, Zástavcem 1 a Zástavcem 2 (dále jen „Zástavní smlouva“).

(Zástavní právo odkazováno také jen jako „Zajištění“).

III. Práva a povinnosti Emitenta

1. Zástavní smlouva

- 1.1. Emitent zajistí, že neprodleně po podpisu této Smlouvy uzavřou Zástavci s Agentem pro zajištění v postavení zástavního věřitele, v souladu s Emisními podmínkami, Zástavní smlouvu, a to za účelem zřízení Zástavního práva k Akciím a že poskytnou součinnost se zřízením zástavního práva k Akciím.
- 1.2. Zřizování a uvolnění Zástavního práva se řídí touto Smlouvou, Dohodou o ceně služeb, Zástavní smlouvou a Emisními podmínkami (dále společně jen jako „Dokumentace“ k zástavní smlouvě) a podléhá předchozímu schválení Agentů pro zajištění. V případě výkonu Zástavního práva Agent pro zajištění postupuje dle usnesení schůze vlastníků Dluhopisů a se zástavní smlouvou.

- 1.3. Emitent Zajišťuje, že Zástavci poskytnou Agentovi pro zajištění veškerou součinnost, včetně poskytnutí veškerých dokumentů (bude-li nutné, úředně ověřených), plných mocí, čestných prohlášení, potvrzení a informací, které bude Agent pro zajištění potřebovat k výkonu činností a splnění svých povinností podle Zástavní smlouvy 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 Zástavce nedoloží Agentovi pro zajištění požadované doklady ve lhůtě 15 dnů, je Emitent povinen Agentovi pro zajištění zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý den prodlení.
- 1.4. Emitent prohlašuje, že neporušuje své korporátní dokumenty a neporušuje jakékoliv svoje povinnosti podle právních předpisů, Zástavní smlouvy nebo jakýchkoliv jiných smluv, rozhodnutí, opatření nebo dokumentů jakékoliv povahy, kterými je Emitent vázán nebo které se vztahují na majetek Emitenta, pokud by takovéto porušení ohrozilo nebo mohlo ohrozit schopnost Emitenta plnit povinnosti z Dluhopisů nebo k Zajištění.
- 1.5. 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 Emisními podmínkami a Zástavní smlouvou.

IV. Práva a povinnosti Agentů pro zajištění

1. Agent pro zajištění je povinen jednat v souladu s pokyny, které mu budou uděleny rozhodnutím schůze vlastníků Dluhopisů, ledaže kogentní právní předpis stanoví jinak. Agent je povinen jednat při výkonu své činnosti s odbornou péčí.
2. Povinnosti Agentů pro zajištění vyplývající ze Zástavní smlouvy jsou výlučně mechanického a administrativního charakteru. Agent pro zajištění má pouze povinnosti výslovně uvedené ve Smlouvě, zástavní smlouvě a v ZD a žádné jiné nebudou dovozovány.
3. 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 Agentů pro zajištění v souladu s touto Smlouvou.
4. Pro případ neplnění Závazků Emitenta bude Agent pro zajištění realizovat Zajištění v souladu se Zástavní smlouvou. 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 Agentů 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, či ručení, ve prospěch vlastníků Dluhopisů či k plnění Závazků Emitenta na svůj samostatný účet (klientských prostředků). Výtěžek z realizace Zástavního práva pak Agent pro zajištění vypořádá v souladu se Zástavní smlouvou, část výtěžku určenou k vyplacení vlastníkům Dluhopisům nebo jiným oprávněným osobám Agent pro zajištění převede na účet administrátora Emise za účelem výplaty Závazků emitenta vlastníkům Dluhopisů a jiným oprávněným osobám, nebo je uhradí vlastníkům Dluhopisů a oprávněným osobám sám. Případný přebytek výtěžku vzniklý při výkonu Zajištění bude vrácen Zástavcům pro rata dle hodnoty realizované zástavy. V průběhu výkonu svých povinností vyplývajících ze Smlouvy 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 a jiné oprávněné osoby uspokojeni z výtěžku realizace Zástavního práva poměrně a neuspokojená část Závazků Emitenta bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.
5. Agent pro zajištění se zavazuje, že finanční prostředky na samostatném účtu (klientských prostředků) u Agentů pro zajištění budou použity výhradně v souladu se Smlouvou, Emisními podmínkami, Prospektem a se ZD.
6. Agent pro zajištění:

- a. se může spolehnout na jakýkoliv dokument, který po přezkoumání s péčí řádného hospodáře považuje za autentický, správný a řádně schválený,
 - b. může předpokládat, že jakékoliv pokyny, které mu budou uděleny rozhodnutím schůze vlastníků Dluhopisů, nebyly odvolány, ledaže obdržel oznámení o odvolání a případně zápis jako dostatečný důkaz o tom, že tomu tak skutečně je.
7. Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení Smlouvy, Emisních podmínek, Prospektu 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.
8. 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.
9. Agent pro zajištění dále může jmenovat jakoukoliv osobu, po předchozím schválení Emitentem, aby tato jednala jako schovatel (a za její služby zaplatit) za podmínky, 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 věcí, 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.
10. Agent pro zajištění nenese odpovědnost za:
adekvátnost, přesnost nebo úplnost jakýchkoliv informací poskytnutých (písemně či ústně) Emitentem, Zástavci nebo jakoukoliv další osobou na základě nebo v souvislosti se Zástavní smlouvou a
11. Bez ohledu na jakékoliv ustanovení Smlouvy či Zástavní Smlouvy 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 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých). V žádném případě nebude Agent pro zajištění odpovědný za jakýkoliv ušlý zisk, ztrátu, ztrátu goodwill, reputace, obchodní příležitosti nebo předpokládané úspory. Veškerá tato omezení neplatí v případě úmyslného porušení povinnosti nebo porušení z hrubé nedbalosti.
12. Agent pro zajištění dále nenese 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 se zněním Smlouvy či Zástavní smlouvy, 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 se Smlouvou či Zástavní smlouvou nebo jakoukoliv jinou smlouvou, dohodou či dokumentem, vyhotoveném nebo uzavřeném na základě nebo v souvislosti se Smlouvou či Zástavní smlouvou, ledaže by takové jednání Agentu bylo v rozporu s požadavkem na jednání s odbornou péčí,
 - c. 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 b. 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 jakéhokoliv 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.

13. Nestanoví-li Smlouva či Zástavní smlouva jinak, Agent pro zajištění není povinen přezkoumávat nebo kontrolovat adekvátnost, přesnost nebo úplnost jakéhokoliv dokumentu, který přeposílá nebo předává jiné straně.

V. Ukončení funkce Agentů pro zajištění

1. Agent pro zajištění může tuto Smlouvu upravující výkon funkce Agentů pro zajištění písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začne běžet 1. (první) den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Emitentovi.
2. Schůze vlastníků Dluhopisů je oprávněna rozhodnout o změně v osobě agentů pro zajištění. V případě, že schůze vlastníků Dluhopisů rozhodne o změně agentů pro zajištění, přechází dle § 20 odst. 6 ZD práva a povinnosti Agentů pro zajištění v plném rozsahu na nového agentů pro zajištění. Agent pro zajištění se zavazuje, že novému agentovi pro zajištění po předložení dokumentů osvědčujících přechod práv a povinností na nového agentů 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 agentů pro zajištění a které má k dispozici. Dokumenty dokládající právní skutečnost, na jejímž základě došlo ke změně v osobě agentů pro zajištění, je podkladem pro zápis změny v osobě agentů pro zajištění do případného veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku.
3. Ukončení funkce Agentů pro zajištění nemá vliv na povinnost Emitenta uhradit Agentovi pro zajištění veškeré dlužné částky dle této Smlouvy, Dohody o ceně služeb, Zástavní smlouvy 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 Smluvními stranami budou prováděny v písemné formě a doručovány (1) datovou schránkou, a nelze-li využít doručení datovou schránkou, pak (2) e-mailem a doporučenou poštou, (3) e-mailem a kurýrem, (4) e-mailem a osobním doručením. Jakákoli zpráva, sdělení, pokyn, dokument nebo jakákoli jiná komunikace mezi Smluvními stranami se má za doručenou dodáním do sféry adresáta.
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 poměrně dle hodnoty upsaných Dluhopisů. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok na náhradu škody v rozsahu, v jakém přesahuje zaplacenou smluvní pokutu.
3. Tato Smlouva bude Emitentem zpřístupněna všem vlastníkům 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 2 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 Brně dne 10. 9. 2025

Za Emitenta



.....
Mall Vienna Brno a.s.
Ing. Dalibor Lamka,
předseda představenstva



.....
Mall Vienna Brno a.s.
Ing. Alexej Veselý,
místopředseda představenstva

Za Agenta pro zajištění



.....
CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.
Ing. Jiří Běhal,
místopředseda představenstva