

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K AKCIÍM

A | B | P uzavřená po předchozím jednání a vzájemném souhlasu, níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 1328 a naší zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) (dále jen „Smlouva“),

mezi smluvními stranami:

Zástavní věřitel:

AB PARTNERS advokátní kancelář s.r.o.

IČO: 07673418

se sídlem Dřevná 382/2, Nové Město (Praha 2), 128 00 Praha

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Praze, sp. zn. 305227

zastoupen Mgr. Jan Ambrož, LL.M., MBA

email: ambroz@abpartners.cz

(dále jen „Zástavní věřitel“ nebo také „Agent pro zajištění“)

a

Zástavce:

1. Mgr. Ing. Dan Vaško

dat. nar. 8. 3. 1987

bytem Průkopníků 149/23, Křimice, 322 00 Plzeň

email: dan.vasko@silverlinere.com

(Zástavní věřitel a Zástavce dále jednotlivě jako „Smluvní strana“ a společně jako „Smluvní strany“)

I. Úvodní ustanovení

1. Zástavce 1 je výlučným vlastníkem **17 000 0000 ks** (sedmnáct milionů kusů) investičních akcií třídy Z vydaných k podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., ve formě kusových akcií na jméno, které jsou zaknihované a vedené v samostatné evidenci investičních nástrojů u společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, ISIN: CZ0008048170. Zástavce je tedy v součtu výlučným vlastníkem **17 000 000 ks** (sedmnácti milionů kusů) investičních akcií třídy Z vydaných k podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., ve formě kusových akcií na jméno, které jsou zaknihované a vedené v samostatné evidenci investičních nástrojů u společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, ISIN: CZ0008048170 (dále jen „**Akcie**“). Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. byl vytvořen rozhodnutím společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. dne 24. 1. 2022 a byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou dne 31. 1. 2022.
2. Společnost **Silverline Development Delta s.r.o.**, se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 179 52 891, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379209 (dále jen „**Emitent**“), vydává dluhopisy **Silverline Development Delta 8,0 12/2027**, s úrokovou sazbou ve výši 8 % ročně, v předpokládaném objemu emise do 23.500.000 Kč s možností navýšení do 25.000.000 Kč, ve jmenovité hodnotě každého dluhopisu 100.000 Kč, s datem emise 1.9.2023, splatné 31. 12. 2027 (dále jen „**Dluhopisy**“), které se řídí Emisními podmínkami Dluhopisů ze dne 1. 9. 2023 (dále jen „**Emisní podmínky**“). Zástavce prohlašuje, že je s Emisními podmínkami podrobně seznámen. Emitent je dle Emisních podmínek povinen zaplatit peněžité 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 (dále jen „**Vlastník dluhopisů**“) vůči Emitentovi vyplývající z Dluhopisů a/nebo v souvislosti s nimi.

3. Zástavce je jednatelem Emitenta a současně také jeho skutečnými majitel podle evidence skutečných majitelů.
4. Za účelem posílení věřitelského postavení Vlastníků Dluhopisů se Zástavce rozhodli zajistit splacení Dluhopisů zástavním právem k Akciím specifikovaným v odst. 1 tohoto článku, a to prostřednictvím Agentu pro zajištění dle § 20 a §20a zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), kterým je Zástavní věřitel.
5. Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Zástavním věřitelem jako Agentem pro zajištění, na kterého se hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky. V rozsahu, v jakém práva z této Smlouvy nebo práva s ní související uplatňuje Zástavní věřitel jako Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně.

II. Předmět Smlouvy

1. Za účelem zajištění řádné a včasné úhrady splatných zajištěných pohledávek (jak je tento pojem definován v odst. 2 tohoto článku) Zástavce tímto zřizují zástavní právo k Akciím ve prospěch Zástavního věřitele, který vykonává práva věřitele vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, v souladu s ustanovením § 1328 a násl. Občanského zákoníku.
2. Zástavním právem podle této Smlouvy jsou zajištěny veškeré peněžité dluhy Emitenta, které má vůči Agentovi pro zajištění nebo každému Vlastníkovi dluhopisů, které vznikly nebo vzniknou na základě Dluhopisů a/nebo v souvislosti s nimi, a to v rozsahu, v jakém nebyly v daný okamžik uspokojeny (dále jen „**Zajištěné pohledávky**“). Pro vyloučení pochybností platí, že jsou zajištěny zejména, nikoliv však výlučně, Zajištěné dluhy spočívající v povinnosti Emitenta splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, úroky nebo úroky z prodlení, úrokový výnos včetně mimořádného úrokového výnosu, účelně vynaložené náklady nebo výdaje vynaložené v souvislosti s ochranou, udržováním nebo výkonem práv či zajištění, náhrada škody včetně ušlého zisku, dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení a dluhy vzniklé v důsledku odstoupení od smlouvy nebo neplatnosti, zdánlivosti, neúčinnosti, protiprávnosti nebo nevymahatelnosti smlouvy či jiného právního jednání a odměna Agentu pro zajištění.
3. Zástavní věřitel tímto zástavní právo k Akciím od Zástavce přijímá.

III. Vznik zástavního práva

1. Zástavní právo k Akciím vznikne zápisem na účtu Zástavce v evidenci Akcií vedené společností AMISTA investiční společnost, a.s.
2. Zástavce se zavazuje dát příkaz osobě oprávněné vést tuto evidenci do 20 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy.

IV. Práva akcionáře a plnění z Akcií

1. Všechna práva spojená s Akciemi vykonává Zástavce, pokud si Zástavní věřitel poté, co se Emitent dostane do prodlení s plněním Zajištěných pohledávek, výkon práv na peněžitá plnění z Akcií nevyhradí písemným oznámením. Účinnost písemného oznámení nastává jeho doručením Zástavci a Emitentovi.
2. Po podpisu této Smlouvy a vzniku zástavního práva k Akciím oznámí Zástavce Emitentovi, že Akcie byly zastaveny v souladu s touto Smlouvou ve prospěch Zástavního věřitele.
3. Zástavní věřitel po vyhrazení výkonu práv na peněžitá plnění z Akcií podle odst. 1 započítá jakékoliv plnění z Akcií na úhradu splatných Zajištěných pohledávek. Pokud plnění z Akcií převyší splatné Zajištěné pohledávky, je Zástavní věřitel povinen částku, která splatné Zajištěné pohledávky převyšuje, vydat Zástavci.

V. Výkon zástavního práva

1. Jakmile nastane prodlení Emitenta s plněním Zajištěných pohledávek, je Zástavní věřitel kdykoliv poté

oprávněn (nikoliv však povinen) uspokojit Zajištěné pohledávky z výtěžku odkupu Akcií v souladu s právními předpisy, především podle § 163 a § 130 až 140 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**odkup**“), a dle Statutu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. (dále jen „**Statut**“). Namísto odkupu může Zástavní věřitel zpeněžit Akcie některým z následujících způsobů:

- a. ve veřejné dražbě,
 - b. soudním prodejem zástavy,
 - c. přímým prodejem,
 - d. prodejem prostřednictvím dražby dle § 1771 Občanského zákoníku,
 - e. prodejem prostřednictvím veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku dle § 1772 a násl. Občanského zákoníku,
 - f. dobrovolnou dražbou dle § 17 a násl. zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.
2. Bude-li společnost Silverline Fund SICAV a.s. odepřen odkup Akcií přímo na účet Zástavního věřitele nebo nebude-li právní úpravou či Statutem umožněn, zavazuje se Zástavce, že do 10 dnů od písemné výzvy Zástavního věřitele požádají společnost Silverline Fund SICAV a.s. vlastním jménem o odkup Akcií. Finanční prostředky získané z odkupu Akcií je Zástavce povinni vyplatit na účet Zástavního věřitele, a to nejpozději do 10 dnů od jejich obdržení. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v tomto odstavci tohoto článku se sjednává smluvní pokuta ve výši 23 500 000 Kč, k jejímuž uhrazení je zavázán Zástavce, který nesplnil některou svou povinnost podle tohoto odstavce tohoto článku. Tím není dotčeno právo na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě adresované Zástavci, který nesplnil některou svou povinnost uvedenou v tomto odstavci tohoto článku. Výši smluvní pokuty si Smluvní strany sjednávají s ohledem na výši Zajištěných pohledávek.
 3. Z výtěžku odkupu, zpeněžení nebo výplaty smluvní pokuty budou uspokojeny splatné Zajištěné pohledávky. Zástavní věřitel je oprávněn dle svého uvážení kdykoliv zvolit či změnit způsob výkonu zástavního práva v rámci způsobů uvedených v tomto čl. v odst. 1 a je oprávněn výkon zástavního práva opakovat stejným nebo jiným způsobem.
 4. Započetí výkonu zástavního práva písemně oznámí Zástavní věřitel Zástavci. Zástavní věřitel může požádat o odkup Akcií nebo je jinak zpeněžit nejdříve po uplynutí třiceti (30) dnů ode dne, kdy bylo Zástavci doručeno oznámení o započetí výkonu zástavního práva.
 5. Zástavce umožní Zástavnímu věřiteli zpeněžit Akcie nebo provést jejich odkup podle tohoto článku a poskytnou k tomu veškeré nezbytné informace a dokumenty.
 6. Zástavní věřitel se zavazuje, že na Zástavce převede částku, kterou získá ze zpeněžení nebo odkupu Akcií, sníženou o částku použitou na uspokojení splatných Zajištěných pohledávek včetně přiměřené částky vynaložené na náklady s tím spojené.

VI. Trvání a zánik zástavního práva

1. Zástavní právo k Akciím zanikne nejpozději v den, kdy budou veškeré Zajištěné pohledávky, tedy závazky vyplývající z Dluhopisů, nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a veškeré ostatní povinnosti Emitenta dle Emisních podmínek budou splněny a zároveň již skončí lhůta pro úpis Dluhopisů dle Emisních podmínek, ledaže Zástavní právo k Akciím zanikne dříve v důsledku aplikovatelných právních předpisů.
2. Zástavní věřitel je povinen bez zbytečného odkladu po zániku zástavního práva podat příkaz osobě oprávněné vést evidenci Akcií k výmazu zástavního práva z této evidence. V případě prodloužení Zástavního věřitele se splněním této povinnosti je oprávnění podat příkaz k výmazu zástavního práva i Zástavce.

VII. Povinnosti smluvních stran

1. Každá ze Smluvních stran prohlašuje a ujišťuje druhou Smluvní stranu, že:
 - a. tato Smlouva je řádně a platně uzavřena a představuje závazné a vymahatelné právní jednání;
 - b. proti ní není uplatňován žádný nárok ani není vedeno žádné řízení či šetření, které by mohlo nepříznivě ovlivnit její schopnost plnit povinnosti podle této Smlouvy;

- c. není v úpadku a ani nehrozí prohlášení o úpadku; nebyl proti ní podán insolvenční návrh třetí osobou, ani takový návrh nepodala sama, nebyl podán ani žádný obdobný návrh, který by mohl ovlivnit její obchodní nebo finanční situaci nebo její schopnost dostát svým povinnostem podle této Smlouvy či její právní postavení vyplývající z této Smlouvy;
- d. nebylo proti ní zahájeno žádné exekuční řízení či nařízen výkon rozhodnutí (a ani takové zahájení či nařízení nehrozí) a neexistují žádné okolnosti, které by mohly vést k zahájení těchto řízení; a
- e. uzavření této Smlouvy nebo plnění jakéhokoliv ustanovení této Smlouvy nepovede k porušení žádné Smlouvy nebo právního předpisu takovým způsobem, který by mohl významně a negativně ovlivnit práva druhé Smluvní strany podle této Smlouvy.

2. Zástavce prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že:

- a. je jedinými a výlučným vlastníkem Akcií a je plně oprávněn s Akciemi disponovat pro účely této Smlouvy a taková dispozice není omezena žádným soudním rozhodnutím nebo rozhodnutím jiného státního či veřejného orgánu;
- b. veškeré potřebné souhlasy a povolení nezbytné pro zřízení zástavního práva vyžadované stanovami společnosti Silverline Fund SICAV a.s. a Statutem byly získány či obdrženy;
- c. neexistují žádná práva nebo ujednání, jež by mohla zabránit Zástavnímu věřiteli ve výkonu zástavního práva podle této Smlouvy nebo výkon zástavního práva jakkoli omezovala;
- d. bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele nebudou Akcie převedeny, postoupeny, zcizeny, zatíženy nebo poskytnuty jako jistota ve prospěch osoby rozdílné od Zástavního věřitele;
- e. nepožádají o odkoupení Akcií podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou situace popsané v čl. V odst. 2;
- f. na požádání Zástavního věřitele poskytne dodatečné zajištění Zajištěných pohledávek, pokud jejich zajištění před zánikem zástavního práva zanikne, stane se neúčinným, zhorší se nebo bude jakýmkoliv způsobem zpochybněno.

3. Zástavní věřitel je povinen:

- a. vykonávat svou činnost s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně, spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. V souvislosti se zástavním právem je oprávněn ve prospěch Vlastníků dluhopisů uplatňovat veškerá jejich práva spojená se zástavním právem a kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta;
- b. dodržovat rozhodnutí Vlastníků dluhopisů podle § 20 odst. 1 Zákona o dluhopisech přijaté na schůzi Vlastníků dluhopisů;
- c. zpřístupnit Vlastníkům dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se zástavního práva nebo jiného zajištění, zejména informace o případném výkonu zástavního práva nebo jiného zajištění;
- d. poté, co bude zajištění nebo smluvní pokuta vyplaceno na samostatný účet Agentu pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s výkonem zástavního práva dle této Smlouvy, převést výtěžek na bankovní účty Vlastníků dluhopisů vedené v seznamu vlastníků, které obdrží od Zástavce nebo Emitenta, a to nejpozději do 15 (patnácti) dnů od vyplacení; Smluvní pokutu rozdělí Zástavní věřitel mezi Vlastníky dluhopisů poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů;
- e. v případě, že výtěžek nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, je Zástavní věřitel povinen jednotlivé Vlastníky dluhopisů uspokojit z výtěžku poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů a neuspokojenou část jejich pohledávek z Dluhopisů vymáhat vůči Zástavci a Emitentovi v souladu s příslušnými právními předpisy.

4. Každá ze Smluvních stran je povinna zajistit, aby výše uvedená prohlášení a ujištění byla pravdivá a přesná, a to jak při uzavření této Smlouvy, tak po celou dobu jejího trvání.

5. Ani jedna ze Smluvních stran není oprávněna postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv svá práva nebo povinnosti vyplývající z této Smlouvy, a to zcela nebo zčásti, na třetí osoby bez souhlasu druhé ze Smluvních stran. Ustanovení § 1899 Občanského zákoníku se nepoužije.
6. Pro každý jednotlivý případ porušení jakékoliv povinnosti Zástavci uvedených v odst. 2 tohoto článku se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých), nebude-li takové porušení napraveno v 15denní lhůtě od doručení oznámení o porušení Zástavci. Smluvní pokuta je splatná do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě adresované Zástavci. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta nevylučuje právo na náhradu škody, kterou lze vymáhat vedle smluvní pokuty v plné výši.
7. Agent pro zajištění prohlašuje, že se seznámil se Statutem investičního fondu a v případě realizace zástavního práva jinak než Odkupem zajistí, že budou dodrženy veškeré podmínky na investora dle Statutu.

VIII. Změna Agent pro zajištění

1. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agent pro zajištění nebo ukončení této Smlouvy, Zástavce bez zbytečného odkladu svolá schůzi Vlastníků dluhopisů a navrhne, aby schůze Vlastníků vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce agenta pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy byla pověřena jiná osoba.
2. Změna v osobě agenta pro zajištění nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu.

IX. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této Smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na adresu, kterou si po uzavření této Smlouvy písemně sdělí. Zásilky je možné doručovat osobně, prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, kurýrní službou nebo jiným dohodnutým způsobem umožňujícím přepravu a prokazatelné doručení písemností.
2. Pokud nejsou výslovně definovány touto Smlouvou jinak, mají výrazy s velkým počátečním písmenem stejný význam jako v Emisních podmínkách.
3. Za písemnou komunikaci dle této Smlouvy se považuje i emailová komunikace na emailové adresy uvedené v záhlaví Smlouvy.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména pak ust. § 1328 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Jakákoliv změna této Smlouvy, její úprava či zrušení může být zásadně provedena pouze písemným vzestupně číslovaným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami.
3. Bude-li jakékoli ustanovení této Smlouvy prohlášeno za neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zavazují se Smluvní strany nahradit neprodleně takové neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, které bude platné, účinné a vymahatelné a jeho smysl a účel bude co nejbližší nahrazovanému ustanovení.
4. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu s tím, že Zástavce a Zástavní věřitel obdrží jeden.

5. Smluvní strany tímto prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a shledaly, že její obsah přesně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a zakládá právní následky, jejichž dosažení svým jednáním sledovaly, a proto ji níže, prostou omylu, lsti a tísně, jako správnou vlastnoručně podepisují.
6. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou Smluvních stran.
7. Přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Příloha č. 1: Emisní podmínky Dluhopisů

Příloha č. 2: Souhlas společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. se zástavou Akcií, jakožto obhospodařovatele Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.

V PRAZE dne 30.8.2023

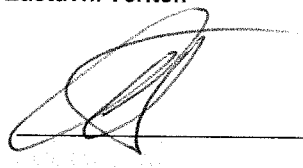
V _____ dne 31.8.2023

Zástavce 1:



Mgr. Ing. Dan Vaško

Zástavní věřitel:



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 05
Vlastnoručně podepsal: Dan Vaško

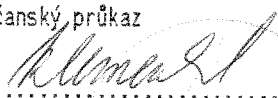
Poř.č.: 11005-0348-0139

Datum a místo narození: 08.03.1987, Plzeň, CZ

Adresa pobytu: Plzeň, Průkopníků 149/23, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
215700621

Praha 05 dne 30.08.2023
Klementová Martina


Podpis, úřední razítko



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 21079/279/2023.

Mgr. Petr Bílý, LL.M., advokát zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 16583, se sídlem Dřevná 382/2, Nové Město, 128 00 Praha 2.

Prohlašuji, že **Mgr. Jan Ambrož, LL.M., MBA**, nar. 19.11.1987, místo narození Písek, bytem (s místem pobytu v) Koperníkova 1394/50, 301 00 Plzeň,

jehož/jejíž totožnost byla prokázána z OP 212382738

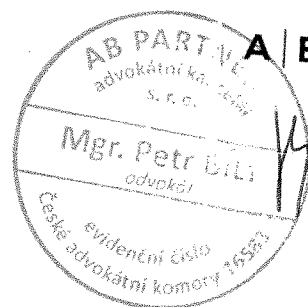
tuto listinu ve třech vyhotovení(ch) přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

V Plzni dne 31. 8. 2023



vlastnoruční podpis advokáta

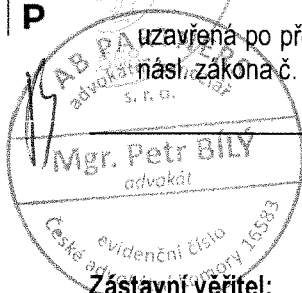
A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Bílý".



SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K AKCIÍM

A | B | P

uzavřena po předchozím jednání a vzájemném souhlasu, níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 1328 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) (dále jen „Smlouva“),



mezi smluvními stranami:

Zástavní věřitel:

AB PARTNERS advokátní kancelář s.r.o.

IČO: 07673418

se sídlem Dřevná 382/2, Nové Město (Praha 2), 128 00 Praha

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Praze, sp. zn. 305227

zastoupen Mgr. Jan Ambrož, LL.M., MBA

email: ambroz@abpartners.cz

(dále jen „Zástavní věřitel“ nebo také „Agent pro zajištění“)

a

Zástavce:

1. Ing. Martin Benroth

dat. nar. 18. 4. 1992

bytem Žitná 639, Kostelec, 763 14 Zlín

email: martin.benroth@silverlinere.com

(Zástavní věřitel a Zástavce dále jednotlivě jako „Smluvní strana“ a společně jako „Smluvní strany“)

I. Úvodní ustanovení

1. Zástavce 1 je výlučným vlastníkem **3 200 000 ks** (tři miliony dvě stě tisíc kusů) investičních akcií třídy Z vydaných k podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., ve formě kusových akcií na jméno, které jsou zaknihované a vedené v samostatné evidenci investičních nástrojů u společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, ISIN: CZ0008048170. Zástavce je tedy v součtu výlučným vlastníkem **3 200 000 ks** (tři miliony dvě stě tisíc kusů) investičních akcií třídy Z vydaných k podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., ve formě kusových akcií na jméno, které jsou zaknihované a vedené v samostatné evidenci investičních nástrojů u společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, ISIN: CZ0008048170 (dále jen „**Akcie**“). Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. byl vytvořen rozhodnutím společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. dne 24. 1. 2022 a byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou dne 31. 1. 2022.
2. Společnost **Silverline Development Delta s.r.o.**, se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 179 52 891, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379209 (dále jen „**Emitent**“), vydává dluhopisy **Silverline Development Delta 8,0 12/2027**, s úrokovou sazbou ve výši 8 % ročně, v předpokládaném objemu emise do 23.500.000 Kč s možností navýšení do 25.000.000 Kč, ve jmenovité hodnotě každého dluhopisu 100.000 Kč, s datem emise 1.9.2023, splatné 31. 12. 2027 (dále jen „**Dluhopisy**“), které se řídí Emisními podmínkami Dluhopisů ze dne 1. 9. 2023 (dále jen „**Emisní podmínky**“). Zástavce 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 (dále jen „Vlastník dluhopisů“) vůči Emitentovi vyplývající z Dluhopisů a/nebo v souvislosti s nimi.

3. Zástavce je jednatelem Emitenta a současně také jeho skutečnými majitel podle evidence skutečných majitelů.
4. Za účelem posílení věřitelského postavení Vlastníků Dluhopisů se Zástavce rozhodli zajistit splacení Dluhopisů zástavním právem k Akciím specifikovaným v odst. 1 tohoto článku, a to prostřednictvím Agentu pro zajištění dle § 20 a §20a zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), kterým je Zástavní věřitel.
5. Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Zástavním věřitelem jako Agentem pro zajištění, na kterého se hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky. V rozsahu, v jakém práva z této Smlouvy nebo práva s ní související uplatňuje Zástavní věřitel jako Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně.

II. Předmět Smlouvy

1. Za účelem zajištění řádné a včasné úhrady splatných zajištěných pohledávek (jak je tento pojem definován v odst. 2 tohoto článku) Zástavce tímto zřizují zástavní právo k Akciím ve prospěch Zástavního věřitele, který vykonává práva věřitele vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, v souladu s ustanovením § 1328 a násl. Občanského zákoníku.
2. Zástavním právem podle této Smlouvy jsou zajištěny veškeré peněžité dluhy Emitenta, které má vůči Agentovi pro zajištění nebo každému Vlastníkovi dluhopisů, které vznikly nebo vzniknou na základě Dluhopisů a/nebo v souvislosti s nimi, a to v rozsahu, v jakém nebyly v daný okamžik uspokojeny (dále jen „**Zajištěné pohledávky**“). Pro vyloučení pochybností platí, že jsou zajištěny zejména, nikoliv však výlučně, Zajištěné dluhy spočívající v povinnosti Emitenta splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, úroky nebo úroky z prodlení, úrokový výnos včetně mimořádného úrokového výnosu, účelně vynaložené náklady nebo výdaje vynaložené v souvislosti s ochranou, udržováním nebo výkonem práv či zajištění, náhrada škody včetně ušlého zisku, dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení a dluhy vzniklé v důsledku odstoupení od smlouvy nebo neplatnosti, zdánlivosti, neúčinnosti, protiprávnosti nebo nevymahatelnosti smlouvy či jiného právního jednání a odměna Agentu pro zajištění.
3. Zástavní věřitel tímto zástavní právo k Akciím od Zástavců přijímá.

III. Vznik zástavního práva

1. Zástavní právo k Akciím vznikne zápisem na účtu Zástavce v evidenci Akcií vedené společností AMISTA investiční společnost, a.s.
2. Zástavce se zavazuje dát příkaz osobě oprávněné vést tuto evidenci do 20 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy.

IV. Práva akcionáře a plnění z Akcií

1. Všechna práva spojená s Akciemi vykonává Zástavce, pokud si Zástavní věřitel poté, co se Emitent dostane do prodlení s plněním Zajištěných pohledávek, výkon práv na peněžitá plnění z Akcií nevyhradí písemným oznámením. Účinnost písemného oznámení nastává jeho doručením Zástavci a Emitentovi.
2. Po podpisu této Smlouvy a vzniku zástavního práva k Akciím oznámí Zástavce Emitentovi, že Akcie byly zastaveny v souladu s touto Smlouvou ve prospěch Zástavního věřitele.
3. Zástavní věřitel po vyhrazení výkonu práv na peněžitá plnění z Akcií podle odst. 1 započítá jakékoliv plnění z Akcií na úhradu splatných Zajištěných pohledávek. Pokud plnění z Akcií převyší splatné Zajištěné pohledávky, je Zástavní věřitel povinen částku, která splatné Zajištěné pohledávky převyšuje, vydat Zástavci.

V. Výkon zástavního práva

1. Jakmile nastane prodlení Emitenta s plněním Zajištěných pohledávek, je Zástavní věřitel kdykoliv poté

oprávněn (nikoliv však povinen) uspokojit Zajištěné pohledávky z výtěžku odkupu Akcií v souladu s právními předpisy, především podle § 163 a § 130 až 140 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**odkup**“), a dle Statutu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. (dále jen „**Statut**“). Namísto odkupu může Zástavní věřitel zpeněžit Akcie některým z následujících způsobů:

- a. ve veřejné dražbě,
 - b. soudním prodejem zástavy,
 - c. přímým prodejem,
 - d. prodejem prostřednictvím dražby dle § 1771 Občanského zákoníku,
 - e. prodejem prostřednictvím veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku dle § 1772 a násl. Občanského zákoníku,
 - f. dobrovolnou dražbou dle § 17 a násl. zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.
2. Bude-li společností Silverline Fund SICAV a.s. odepřen odkup Akcií přímo na účet Zástavního věřitele nebo nebude-li právní úpravou či Statutem umožněn, zavazuje se Zástavce, že do 10 dnů od písemné výzvy Zástavního věřitele požádají společnost Silverline Fund SICAV a.s. vlastním jménem o odkup Akcií. Finanční prostředky získané z odkupu Akcií je Zástavce povinni vyplatit na účet Zástavního věřitele, a to nejpozději do 10 dnů od jejich obdržení. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v tomto odstavci tohoto článku se sjednává smluvní pokuta ve výši 23 500 000 Kč, k jejímuž uhrazení je zavázán Zástavce, který nesplnil některou svou povinnost podle tohoto odstavce tohoto článku. Tím není dotčeno právo na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě adresované Zástavci, který nesplnil některou svou povinnost uvedenou v tomto odstavci tohoto článku. Výši smluvní pokuty si Smluvní strany sjednávají s ohledem na výši Zajištěných pohledávek.
 3. Z výtěžku odkupu, zpeněžení nebo výplaty smluvní pokuty budou uspokojeny splatné Zajištěné pohledávky. Zástavní věřitel je oprávněn dle svého uvážení kdykoliv zvolit či změnit způsob výkonu zástavního práva v rámci způsobů uvedených v tomto čl. v odst. 1 a je oprávněn výkon zástavního práva opakovat stejným nebo jiným způsobem.
 4. Započetí výkonu zástavního práva písemně oznámí Zástavní věřitel Zástavci. Zástavní věřitel může požádat o odkup Akcií nebo je jinak zpeněžit nejdříve po uplynutí třiceti (30) dnů ode dne, kdy bylo Zástavci doručeno oznámení o započetí výkonu zástavního práva.
 5. Zástavce umožní Zástavnímu věřiteli zpeněžit Akcie nebo provést jejich odkup podle tohoto článku a poskytnou k tomu veškeré nezbytné informace a dokumenty.
 6. Zástavní věřitel se zavazuje, že na Zástavce převede částku, kterou získá ze zpeněžení nebo odkupu Akcií, sníženou o částku použitou na uspokojení splatných Zajištěných pohledávek včetně přiměřené částky vynaložené na náklady s tím spojené.

VI. Trvání a zánik zástavního práva

1. Zástavní právo k Akciím zanikne nejpozději v den, kdy budou veškeré Zajištěné pohledávky, tedy závazky vyplývající z Dluhopisů, nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a veškeré ostatní povinnosti Emitenta dle Emisních podmínek budou splněny a zároveň již skončí lhůta pro úpis Dluhopisů dle Emisních podmínek, ledaže Zástavní právo k Akciím zanikne dříve v důsledku aplikovatelných právních předpisů.
2. Zástavní věřitel je povinen bez zbytečného odkladu po zániku zástavního práva podat příkaz osobě oprávněné vést evidenci Akcií k výmazu zástavního práva z této evidence. V případě prodlení Zástavního věřitele se splněním této povinnosti je oprávnění podat příkaz k výmazu zástavního práva i Zástavce.

VII. Povinnosti smluvních stran

1. Každá ze Smluvních stran prohlašuje a ujišťuje druhou Smluvní stranu, že:
 - a. tato Smlouva je řádně a platně uzavřena a představuje závazné a vymahatelné právní jednání;
 - b. proti ní není uplatňován žádný nárok ani není vedeno žádné řízení či šetření, které by mohlo nepříznivě ovlivnit její schopnost plnit povinnosti podle této Smlouvy;

- c. není v úpadku a ani nehrozí prohlášení o úpadku; nebyl proti ní podán insolvenční návrh třetí osobou, ani takový návrh nepodala sama, nebyl podán ani žádný obdobný návrh, který by mohl ovlivnit její obchodní nebo finanční situaci nebo její schopnost dostát svým povinnostem podle této Smlouvy či její právní postavení vyplývající z této Smlouvy;
- d. nebylo proti ní zahájeno žádné exekuční řízení či nařízen výkon rozhodnutí (a ani takové zahájení či nařízení nehrozí) a neexistují žádné okolnosti, které by mohly vést k zahájení těchto řízení; a
- e. uzavření této Smlouvy nebo plnění jakéhokoliv ustanovení této Smlouvy nepovede k porušení žádné Smlouvy nebo právního předpisu takovým způsobem, který by mohl významně a negativně ovlivnit práva druhé Smluvní strany podle této Smlouvy.

2. Zástavce prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že:

- a. je jedinými a výlučným vlastníkem Akcií a je plně oprávněn s Akciemi disponovat pro účely této Smlouvy a taková dispozice není omezena žádným soudním rozhodnutím nebo rozhodnutím jiného státního či veřejného orgánu;
- b. veškeré potřebné souhlasy a povolení nezbytné pro zřízení zástavního práva vyžadované stanovami společnosti Silverline Fund SICAV a.s. a Statutem byly získány či obdrženy;
- c. neexistují žádná práva nebo ujednání, jež by mohla zabránit Zástavnímu věřiteli ve výkonu zástavního práva podle této Smlouvy nebo výkon zástavního práva jakkoli omezovala;
- d. bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele nebudou Akcie převedeny, postoupeny, zcizeny, zatíženy nebo poskytnuty jako jistota ve prospěch osoby rozdílné od Zástavního věřitele;
- e. nepožádají o odkoupení Akcií podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou situace popsané v čl. V odst. 2;
- f. na požádání Zástavního věřitele poskytne dodatečné zajištění Zajištěných pohledávek, pokud jejich zajištění před zánikem zástavního práva zanikne, stane se neúčinným, zhorší se nebo bude jakýmkoliv způsobem zpochybněno.

3. Zástavní věřitel je povinen:

- a. vykonávat svou činnost s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně, spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. V souvislosti se zástavním právem je oprávněn ve prospěch Vlastníků dluhopisů uplatňovat veškerá jejich práva spojená se zástavním právem a kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta;
- b. dodržovat rozhodnutí Vlastníků dluhopisů podle § 20 odst. 1 Zákona o dluhopisech přijaté na schůzi Vlastníků dluhopisů;
- c. zpřístupnit Vlastníkům dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se zástavního práva nebo jiného zajištění, zejména informace o případném výkonu zástavního práva nebo jiného zajištění;
- d. poté, co bude zajištění nebo smluvní pokuta vyplaceno na samostatný účet Agentu pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s výkonem zástavního práva dle této Smlouvy, převést výtěžek na bankovní účty Vlastníků dluhopisů vedené v seznamu vlastníků, které obdrží od Zástavce nebo Emitenta, a to nejpozději do 15 (patnácti) dnů od vyplacení; Smluvní pokutu rozdělí Zástavní věřitel mezi Vlastníky dluhopisů poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů;
- e. v případě, že výtěžek nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, je Zástavní věřitel povinen jednotlivé Vlastníky dluhopisů uspokojit z výtěžku poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů a neuspokojenou část jejich pohledávek z Dluhopisů vymáhat vůči Zástavci a Emitentovi v souladu s příslušnými právními předpisy.

4. Každá ze Smluvních stran je povinna zajistit, aby výše uvedená prohlášení a ujištění byla pravdivá a přesná, a to jak při uzavření této Smlouvy, tak po celou dobu jejího trvání.

5. Ani jedna ze Smluvních stran není oprávněna postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv svá práva nebo povinnosti vyplývající z této Smlouvy, a to zcela nebo zčásti, na třetí osoby bez souhlasu druhé ze Smluvních stran. Ustanovení § 1899 Občanského zákoníku se nepoužije.
6. Pro každý jednotlivý případ porušení jakékoliv povinnosti Zástavce uvedených v odst. 2 tohoto článku se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých), nebude-li takové porušení napraveno v 15denní lhůtě od doručení oznámení o porušení Zástavci. Smluvní pokuta je splatná do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě adresované Zástavci. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta nevylučuje právo na náhradu škody, kterou lze vymáhat vedle smluvní pokuty v plné výši.
7. Agent pro zajištění prohlašuje, že se seznámil se Statutem investičního fondu a v případě realizace zástavního práva jinak než Odkupem zajistí, že budou dodrženy veškeré podmínky na investora dle Statutu.

VIII. Změna Agentu pro zajištění

1. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agentu pro zajištění nebo ukončení této Smlouvy, Zástavce bez zbytečného odkladu svolá schůzi Vlastníků dluhopisů a navrhne, aby schůze Vlastníků vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce agenta pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy byla pověřena jiná osoba.
2. Změna v osobě agenta pro zajištění nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu.

IX. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této Smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na adresu, kterou si po uzavření této Smlouvy písemně sdělí. Zásilky je možné doručovat osobně, prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, kurýrní službou nebo jiným dohodnutým způsobem umožňujícím přepravu a prokazatelné doručení písemností.
2. Pokud nejsou výslovně definovány touto Smlouvou jinak, mají výrazy s velkým počátečním písmenem stejný význam jako v Emisních podmínkách.
3. Za písemnou komunikaci dle této Smlouvy se považuje i emailová komunikace na emailové adresy uvedené v záhlaví Smlouvy.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména pak ust. § 1328 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Jakákoliv změna této Smlouvy, její úprava či zrušení může být zásadně provedena pouze písemným vzestupně číslovaným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami.
3. Bude-li jakékoli ustanovení této Smlouvy prohlášeno za neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zavazují se Smluvní strany nahradit neprodleně takové neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, které bude platné, účinné a vymahatelné a jeho smysl a účel bude co nejbližše nahrazovanému ustanovení.
4. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu s tím, že Zástavce a Zástavní věřitel obdrží jeden.

5. Smluvní strany tímto prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a shledaly, že její obsah přesně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a zakládá právní následky, jejichž dosažení svým jednáním sledovaly, a proto ji níže, prostou omylu, lsti a tísň, jako správnou vlastnoručně podepisují.
6. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou Smluvních stran.
7. Přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Příloha č. 1: Emisní podmínky Dluhopisů

Příloha č. 2: Souhlas společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. se zástavou Akcií, jakožto obhospodařovatele Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.

V PRAZE dne 30.8.23

Zástavce 1:



Martin Benroth

V _____ dne 31.8.2023

Zástavní věřitel:



Mgr. Jan Ambrož, LL.M., MBA

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 05
Vlastnoručně podepsal: Martin Benroth

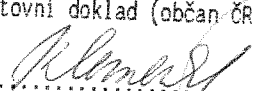
Poř.č.: 11005-0348-0152

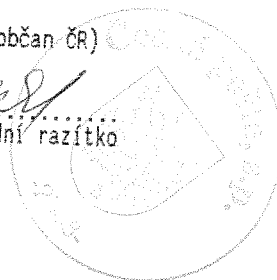
Datum a místo narození: 18.04.1992, Zlín, CZ

Adresa pobytu: Zlín, Žitná 639, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Cestovní doklad (občan ČR)
44295927

Praha 05 dne 30.08.2023
Klementová Martina


Podpis, úřední razítko



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 21079/278/2023.

Mgr. Petr Bílý, LL.M., advokát zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 16583, se sídlem Dřevná 382/2, Nové Město, 128 00 Praha 2.

Prohlašuji, že **Mgr. Jan Ambrož, LL.M., MBA**, nar. 19.11.1987, místo narození Písek, bytem (s místem pobytu v) Koperníkova 1394/50, 301 00 Plzeň,

jehož/jejíž totožnost byla prokázána z OP 212382738

tuto listinu ve třech vyhotovení(ch) přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

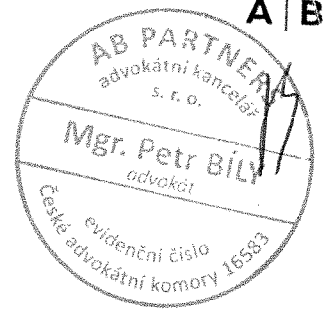
V Plzni dne 31. 8. 2023



vlastnoruční podpis advokáta

A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Bílý", written over a horizontal line.

A | B | P



SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K AKCIÍM

A | B | P

uzavřena po předchozím jednání a vzájemném souhlasu, níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 1328 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) (dále jen „Smlouva“),

mezi smluvními stranami:

Zástavní věřitel:

AB PARTNERS advokátní kancelář s.r.o.
IČO: 07673418

se sídlem Dřevná 382/2, Nové Město (Praha 2), 128 00 Praha
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Praze, sp. zn. 305227
zastoupen Mgr. Jan Ambrož, LL.M., MBA
email: ambroz@abpartners.cz

(dále jen „Zástavní věřitel“ nebo také „Agent pro zajištění“)

a

Zástavce:

1. Ing. Vojtěch Brix

dat. nar. 15. 9. 1995

bytem K Lukám 650/14, Praha 4 Libuš, 142 00

email: vojtech.brix@silverlinere.com

(Zástavní věřitel a Zástavce dále jednotlivě jako „Smluvní strana“ a společně jako „Smluvní strany“)

I. Úvodní ustanovení

1. Zástavce 1 je výlučným vlastníkem **300 000 ks** (tři set tisíc kusů) investičních akcií třídy Z vydaných k podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., ve formě kusových akcií na jméno, které jsou zaknihované a vedené v samostatné evidenci investičních nástrojů u společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, ISIN: CZ0008048170. Zástavce je tedy v součtu výlučným vlastníkem **300 000 ks** (tři set tisíc kusů) investičních akcií třídy Z vydaných k podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., ve formě kusových akcií na jméno, které jsou zaknihované a vedené v samostatné evidenci investičních nástrojů u společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, ISIN: CZ0008048170 (dále jen „**Akcie**“). Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. byl vytvořen rozhodnutím společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. dne 24. 1. 2022 a byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou dne 31. 1. 2022.
2. Společnost **Silverline Development Delta s.r.o.**, se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 179 52 891, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379209 (dále jen „**Emitent**“), vydává dluhopisy **Silverline Development Delta 8,0 12/2027**, s úrokovou sazbou ve výši 8 % ročně, v předpokládaném objemu emise do 23.500.000 Kč s možností navýšení do 25.000.000 Kč, ve jmenovité hodnotě každého dluhopisu 100.000 Kč, s datem emise 1.9.2023, splatné 31. 12. 2027 (dále jen „**Dluhopisy**“), které se řídí Emisními podmínkami Dluhopisů ze dne 1. 9. 2023 (dále jen „**Emisní podmínky**“). Zástavce 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 (dále jen „**Vlastník dluhopisů**“) vůči Emitentovi vyplývající z Dluhopisů a/nebo v souvislosti s nimi.

3. Zástavce je jednatelem Emitenta a současně také jeho skutečnými majitel podle evidence skutečných majitelů.
4. Za účelem posílení věřitelského postavení Vlastníků Dluhopisů se Zástavce rozhodli zajistit splacení Dluhopisů zástavním právem k Akciím specifikovaným v odst. 1 tohoto článku, a to prostřednictvím Agentu pro zajištění dle § 20 a §20a zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), kterým je Zástavní věřitel.
5. Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Zástavním věřitelem jako Agentem pro zajištění, na kterého se hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky. V rozsahu, v jakém práva z této Smlouvy nebo práva s ní související uplatňuje Zástavní věřitel jako Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně.

II. Předmět Smlouvy

1. Za účelem zajištění řádné a včasné úhrady splatných zajištěných pohledávek (jak je tento pojem definován v odst. 2 tohoto článku) Zástavce tímto zřizují zástavní právo k Akciím ve prospěch Zástavního věřitele, který vykonává práva věřitele vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, v souladu s ustanovením § 1328 a násl. Občanského zákoníku.
2. Zástavním právem podle této Smlouvy jsou zajištěny veškeré peněžité dluhy Emitenta, které má vůči Agentovi pro zajištění nebo každému Vlastníkovi dluhopisů, které vznikly nebo vzniknou na základě Dluhopisů a/nebo v souvislosti s nimi, a to v rozsahu, v jakém nebyly v daný okamžik uspokojeny (dále jen „**Zajištěné pohledávky**“). Pro vyloučení pochybností platí, že jsou zajištěny zejména, nikoliv však výlučně, Zajištěné dluhy spočívající v povinnosti Emitenta splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, úroky nebo úroky z prodlení, úrokový výnos včetně mimořádného úrokového výnosu, účelně vynaložené náklady nebo výdaje vynaložené v souvislosti s ochranou, udržováním nebo výkonem práv či zajištění, náhrada škody včetně ušlého zisku, dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení a dluhy vzniklé v důsledku odstoupení od smlouvy nebo neplatnosti, zdánlivosti, neúčinnosti, protiprávnosti nebo nevymahatelnosti smlouvy či jiného právního jednání a odměna Agentu pro zajištění.
3. Zástavní věřitel tímto zástavní právo k Akciím od Zástavce přijímá.

III. Vznik zástavního práva

1. Zástavní právo k Akciím vznikne zápisem na účtu Zástavce v evidenci Akcií vedené společností AMISTA investiční společnost, a.s.
2. Zástavce se zavazuje dát příkaz osobě oprávněné vést tuto evidenci do 20 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy.

IV. Práva akcionáře a plnění z Akcií

1. Všechna práva spojená s Akciemi vykonává Zástavce, pokud si Zástavní věřitel poté, co se Emitent dostane do prodlení s plněním Zajištěných pohledávek, výkon práv na peněžité plnění z Akcií nevyhradí písemným oznámením. Účinnost písemného oznámení nastává jeho doručením Zástavci a Emitentovi.
2. Po podpisu této Smlouvy a vzniku zástavního práva k Akciím oznámí Zástavce Emitentovi, že Akcie byly zastaveny v souladu s touto Smlouvou ve prospěch Zástavního věřitele.
3. Zástavní věřitel po vyhrazení výkonu práv na peněžité plnění z Akcií podle odst. 1 započítá jakékoliv plnění z Akcií na úhradu splatných Zajištěných pohledávek. Pokud plnění z Akcií převyší splatné Zajištěné pohledávky, je Zástavní věřitel povinen částku, která splatné Zajištěné pohledávky převyšuje, vydat Zástavci.

V. Výkon zástavního práva

1. Jakmile nastane prodlení Emitenta s plněním Zajištěných pohledávek, je Zástavní věřitel kdykoliv poté

oprávněn (nikoliv však povinen) uspokojit Zajištěné pohledávky z výtěžku odkupu Akcií v souladu s právními předpisy, především podle § 163 a § 130 až 140 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**odkup**“), a dle Statutu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. (dále jen „**Statut**“). Namísto odkupu může Zástavní věřitel zpeněžit Akcie některým z následujících způsobů:

- a. ve veřejné dražbě,
 - b. soudním prodejem zástavy,
 - c. přímým prodejem,
 - d. prodejem prostřednictvím dražby dle § 1771 Občanského zákoníku,
 - e. prodejem prostřednictvím veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku dle § 1772 a násl. Občanského zákoníku,
 - f. dobrovolnou dražbou dle § 17 a násl. zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.
2. Bude-li společností Silverline Fund SICAV a.s. odepřen odkup Akcií přímo na účet Zástavního věřitele nebo nebude-li právní úpravou či Statutem umožněn, zavazuje se Zástavce, že do 10 dnů od písemné výzvy Zástavního věřitele požádají společnost Silverline Fund SICAV a.s. vlastním jménem o odkup Akcií. Finanční prostředky získané z odkupu Akcií je Zástavce povinni vyplatit na účet Zástavního věřitele, a to nejpozději do 10 dnů od jejich obdržení. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v tomto odstavci tohoto článku se sjednává smluvní pokuta ve výši 23 500 000 Kč, k jejímuž uhrazení je zavázán Zástavce, který nesplnil některou svou povinnost podle tohoto odstavce tohoto článku. Tím není dotčeno právo na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě adresované Zástavci, který nesplnil některou svou povinnost uvedenou v tomto odstavci tohoto článku. Výši smluvní pokuty si Smluvní strany sjednávají s ohledem na výši Zajištěných pohledávek.
 3. Z výtěžku odkupu, zpeněžení nebo výplaty smluvní pokuty budou uspokojeny splatné Zajištěné pohledávky. Zástavní věřitel je oprávněn dle svého uvážení kdykoliv zvolit či změnit způsob výkonu zástavního práva v rámci způsobů uvedených v tomto čl. v odst. 1 a je oprávněn výkon zástavního práva opakovat stejným nebo jiným způsobem.
 4. Započetí výkonu zástavního práva písemně oznámí Zástavní věřitel Zástavci. Zástavní věřitel může požádat o odkup Akcií nebo je jinak zpeněžit nejdříve po uplynutí třiceti (30) dnů ode dne, kdy bylo Zástavci doručeno oznámení o započetí výkonu zástavního práva.
 5. Zástavce umožní Zástavnímu věřiteli zpeněžit Akcie nebo provést jejich odkup podle tohoto článku a poskytnou k tomu veškeré nezbytné informace a dokumenty.
 6. Zástavní věřitel se zavazuje, že na Zástavce převede částku, kterou získá ze zpeněžení nebo odkupu Akcií, sníženou o částku použitou na uspokojení splatných Zajištěných pohledávek včetně přiměřené částky vynaložené na náklady s tím spojené.

VI. Trvání a zánik zástavního práva

1. Zástavní právo k Akciím zanikne nejpozději v den, kdy budou veškeré Zajištěné pohledávky, tedy závazky vyplývající z Dluhopisů, nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a veškeré ostatní povinnosti Emitenta dle Emisních podmínek budou splněny a zároveň již skončí lhůta pro úpis Dluhopisů dle Emisních podmínek, ledaže Zástavní právo k Akciím zanikne dříve v důsledku aplikovatelných právních předpisů.
2. Zástavní věřitel je povinen bez zbytečného odkladu po zániku zástavního práva podat příkaz osobě oprávněné vést evidenci Akcií k výmazu zástavního práva z této evidence. V případě prodloužení Zástavního věřitele se splněním této povinnosti je oprávnění podat příkaz k výmazu zástavního práva i Zástavce.

VII. Povinnosti smluvních stran

1. Každá ze Smluvních stran prohlašuje a ujišťuje druhou Smluvní stranu, že:
 - a. tato Smlouva je řádně a platně uzavřena a představuje závazné a vymahatelné právní jednání;
 - b. proti ní není uplatňován žádný nárok ani není vedeno žádné řízení či šetření, které by mohlo nepříznivě ovlivnit její schopnost plnit povinnosti podle této Smlouvy;

- c. není v úpadku a ani nehrozí prohlášení o úpadku; nebyl proti ní podán insolvenční návrh třetí osobou, ani takový návrh nepodala sama, nebyl podán ani žádný obdobný návrh, který by mohl ovlivnit její obchodní nebo finanční situaci nebo její schopnost dostát svým povinnostem podle této Smlouvy či její právní postavení vyplývající z této Smlouvy;
- d. nebylo proti ní zahájeno žádné exekuční řízení či nařízen výkon rozhodnutí (a ani takové zahájení či nařízení nehrozí) a neexistují žádné okolnosti, které by mohly vést k zahájení těchto řízení; a
- e. uzavření této Smlouvy nebo plnění jakéhokoliv ustanovení této Smlouvy nepovede k porušení žádné Smlouvy nebo právního předpisu takovým způsobem, který by mohl významně a negativně ovlivnit práva druhé Smluvní strany podle této Smlouvy.

2. Zástavce prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že:

- a. je jedinými a výlučným vlastníkem Akcií a je plně oprávněn s Akciemi disponovat pro účely této Smlouvy a taková dispozice není omezena žádným soudním rozhodnutím nebo rozhodnutím jiného státního či veřejného orgánu;
- b. veškeré potřebné souhlasy a povolení nezbytné pro zřízení zástavního práva vyžadované stanovami společnosti Silverline Fund SICAV a.s. a Statutem byly získány či obdrženy;
- c. neexistují žádná práva nebo ujednání, jež by mohla zabránit Zástavnímu věřiteli ve výkonu zástavního práva podle této Smlouvy nebo výkon zástavního práva jakkoli omezovala;
- d. bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele nebudou Akcie převedeny, postoupeny, zcizeny, zatíženy nebo poskytnuty jako jistota ve prospěch osoby rozdílné od Zástavního věřitele;
- e. nepožádají o odkoupení Akcií podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou situace popsané v čl. V odst. 2;
- f. na požádání Zástavního věřitele poskytne dodatečné zajištění Zajištěných pohledávek, pokud jejich zajištění před zánikem zástavního práva zanikne, stane se neúčinným, zhorší se nebo bude jakýmkoliv způsobem zpochybněno.

3. Zástavní věřitel je povinen:

- a. vykonávat svou činnost s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně, spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. V souvislosti se zástavním právem je oprávněn ve prospěch Vlastníků dluhopisů uplatňovat veškerá jejich práva spojená se zástavním právem a kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta;
- b. dodržovat rozhodnutí Vlastníků dluhopisů podle § 20 odst. 1 Zákona o dluhopisech přijaté na schůzi Vlastníků dluhopisů;
- c. zpřístupnit Vlastníkům dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se zástavního práva nebo jiného zajištění, zejména informace o případném výkonu zástavního práva nebo jiného zajištění;
- d. poté, co bude zajištění nebo smluvní pokuta vyplaceno na samostatný účet Agentu pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s výkonem zástavního práva dle této Smlouvy, převést výtěžek na bankovní účty Vlastníků dluhopisů vedené v seznamu vlastníků, které obdrží od Zástavce nebo Emitenta, a to nejpozději do 15 (patnácti) dnů od vyplacení; Smluvní pokutu rozdělí Zástavní věřitel mezi Vlastníky dluhopisů poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů;
- e. v případě, že výtěžek nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, je Zástavní věřitel povinen jednotlivé Vlastníky dluhopisů uspokojit z výtěžku poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů a neuspokojenou část jejich pohledávek z Dluhopisů vymáhat vůči Zástavci a Emitentovi v souladu s příslušnými právními předpisy.

4. Každá ze Smluvních stran je povinna zajistit, aby výše uvedená prohlášení a ujištění byla pravdivá a přesná, a to jak při uzavření této Smlouvy, tak po celou dobu jejího trvání.

5. Ani jedna ze Smluvních stran není oprávněna postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv svá práva nebo povinnosti vyplývající z této Smlouvy, a to zcela nebo zčásti, na třetí osoby bez souhlasu druhé ze Smluvních stran. Ustanovení § 1899 Občanského zákoníku se nepoužije.
6. Pro každý jednotlivý případ porušení jakékoliv povinnosti Zástavci uvedených v odst. 2 tohoto článku se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých), nebude-li takové porušení napraveno v 15denní lhůtě od doručení oznámení o porušení Zástavci. Smluvní pokuta je splatná do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě adresované Zástavci. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta nevylučuje právo na náhradu škody, kterou lze vymáhat vedle smluvní pokuty v plné výši.
7. Agent pro zajištění prohlašuje, že se seznámil se Statutem investičního fondu a v případě realizace zástavního práva jinak než Odkupem zajistí, že budou dodrženy veškeré podmínky na investora dle Statutu.

VIII. Změna Agentu pro zajištění

1. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agentu pro zajištění nebo ukončení této Smlouvy, Zástavce bez zbytečného odkladu svolá schůzi Vlastníků dluhopisů a navrhne, aby schůze Vlastníků vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce agenta pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy byla pověřena jiná osoba.
2. Změna v osobě agenta pro zajištění nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu.

IX. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této Smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na adresu, kterou si po uzavření této Smlouvy písemně sdělí. Zásilky je možné doručovat osobně, prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, kurýrní službou nebo jiným dohodnutým způsobem umožňujícím přepravu a prokazatelné doručení písemností.
2. Pokud nejsou výslovně definovány touto Smlouvou jinak, mají výrazy s velkým počátečním písmenem stejný význam jako v Emisních podmínkách.
3. Za písemnou komunikaci dle této Smlouvy se považuje i emailová komunikace na emailové adresy uvedené v záhlaví Smlouvy.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména pak ust. § 1328 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Jakákoliv změna této Smlouvy, její úprava či zrušení může být zásadně provedena pouze písemným vzestupně číslovaným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami.
3. Bude-li jakékoli ustanovení této Smlouvy prohlášeno za neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zavazují se Smluvní strany nahradit neprodleně takové neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, které bude platné, účinné a vymahatelné a jeho smysl a účel bude co nejbližší nahrazovanému ustanovení.
4. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu s tím, že Zástavce a Zástavní věřitel obdrží jeden.

5. Smluvní strany tímto prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a shledaly, že její obsah přesně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a zakládá právní následky, jejichž dosažení svým jednáním sledovaly, a proto ji níže, prostou omylu, lsti a tísně, jako správnou vlastnoručně podepisují.
6. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou Smluvních stran.
7. Přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Příloha č. 1: Emisní podmínky Dluhopisů

Příloha č. 2: Souhlas společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. se zástavou Akcií, jakožto obhospodařovatele Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.

V Poz dne 30.8.2023

Zástavce 1:


Vojtěch Brix

V _____ dne 31.8.2023

Zástavní věřitel:


Mgr. Jan Ambrož, LL.M., MBA

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 05
Vlastnoručně podepsal: Vojtěch Brix

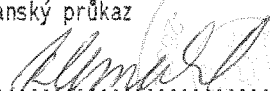
Poř.č.: 11005-0348-0128

Datum a místo narození: 15.09.1995, Tábor, CZ

Adresa pobytu: Praha 4, K Lukám 650/14, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
215099898

Praha 05 dne 30.08.2023
Klementová Martina


Podpis, úřední razítko



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 21079/277/2023.

Mgr. Petr Bílý, LL.M., advokát zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 16583, se sídlem Dřevná 382/2, Nové Město, 128 00 Praha 2.

Prohlašuji, že **Mgr. Jan Ambrož, LL.M., MBA**, nar. 19.11.1987, místo narození Písek, bytem (s místem pobytu v) Koperníkova 1394/50, 301 00 Plzeň,

jehož/jejíž totožnost byla prokázána z OP 212382738

tuto listinu ve třech vyhotovení(ch) přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

V Plzni dne 31. 8. 2023

vlastnoruční podpis advokáta



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a long, sweeping horizontal stroke that loops back under the 'P'.

A | B | P

