

**SMLOUVA S AGENTEM PRO ZAJIŠTĚNÍ**

(dále jen „Smlouva“)

I. Smluvní strany

Obchodní firma: WOOD SEEDS s.r.o.
Se sídlem na adrese: Nýřanská 1290/30, Bolevec, 323 00 Plzeň
IČ: 081 82 281
Jednající: Adam Beneš, jednatelem
Zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Plzni, spis. zn. C 37853
(dále jen „Emitent“)

a

Obchodní firma: Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o.
Se sídlem na adrese: Dolnokrčská 1966/54, Krč, 140 00 Praha 4
IČ: 078 87 591
Jednající: Ondřejem Markem, jednatelem
Kontakty: email: marek@dluhopisy.cz
tel.: +420 777 894 454

Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 309158
(dále jen „Agent pro zajištění“)
(Emitent a Agent pro zajištění společně „Smluvní strany“)

II. Úvodní ustanovení

1. Emitent na základě základního prospektu v rámci dluhopisového programu bude vydávat emise dluhopisů (dále jen „Emise dluhopisů“ nebo „Emise“) v celkovém objemu až 500.000.000 Kč (pět set milionů korun českých) (dále jen „Dluhopisy“), které se řídí společnými emisními podmínkami Dluhopisů (dále jen „Emisní podmínky“). Emisní podmínky jsou součástí základního prospektu schváleného Českou národní bankou rozhodnutím č. j. 2020/101084/570, ze dne 11. 8 2020 (dále jen „Základní prospekt“). Pro každou Emisi připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „Konečné podmínky“), které budou obsahovat parametry Emise a konečné podmínky veřejné nabídky Dluhopisů. Základní prospekt a Konečné podmínky je Emitent povinen zveřejnit na svých webových stránkách <https://www.woodseeds.com/> v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu.
2. Emitent je dle Emisních podmínek povinen:
 - a) zaplatit peněžité 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 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. Závazky Emitenta budou v souladu se Základním prospektem zajištěny zřízením zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení níže specifikovaných nemovitostí Emitenta.

4. Agent pro zajištění bere na vědomí, že na předmětu zajištění dle Zástavní smlouvy vázne zástavní právo první v pořadí, zřízené ve prospěch zástavního věřitele, společnosti EKVITA INVEST a.s., IČ 283 71 216, Kladno, Jateční 1195, PSČ 27201 (dále jen „Zástavní věřitel prvního pořadí“), a to pro pohledávku Zástavního věřitele prvního v pořadí za Emitentem v celkové výši 13.589.446 Kč (dále jen „Pohledávka první v pořadí“).

III. Předmět smlouvy

1. Agent pro zajištění se zavazuje, že bude vykonávat pro Emitenta činnost agenta pro zajištění dle ustanovení § 20 a § 20a zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále jen „ZD“). Při výkonu práv Agentu pro zajištění se v souladu s § 20a odst. 6 ZD na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky, tedy všech pohledávek ze Závazků Emitenta.
2. Emitent se zavazuje, že Agentovi pro zajištění poskytne veškerou potřebnou součinnost k plnění jeho povinností dle této Smlouvy.
3. Emitent se zavazuje zaplatit Agentovi pro zajištění za jeho činnost dohodnutou odměnu.
4. Závazky Emitenta budou zajištěny zástavním právem, zřízením zákazu zcizení a zatížení k následujícím nemovitým věcem zapsaným u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, obec Bítouchov, katastrální území Dalešice u Bakova nad Jizerou, na LV č. 327:
 - pozemek p.č. 165
 - pozemek p.č. 175
 - dále katastrální pracoviště Nymburk, obec Kostelní Lhota, katastrální území Kostelní Lhota, na LV č. 31
 - pozemek p.č. 910
 - dále katastrální pracoviště Mladá Boleslav, obec Katusice, katastrální území Trnová u Katusic, na LV č. 25
 - pozemek p.č.335/1
 - pozemek p.č. 335/2
 - pozemek p.č. 341/1
 - pozemek p.č. 523
 - pozemek p.č. 527
 - dále katastrální pracoviště Nymburk, obec Lysá nad Labem, katastrální území Lysá nad Labem, na LV č. 227
 - pozemek p.č. 2333/1
 - dále katastrální pracoviště Mělník, obec Střemy, katastrální území Střemy, na LV č. 425
 - pozemek p.č. 186
 - pozemek p.č. 191
 - dále katastrální pracoviště Praha-východ, obec Velké Popovice, katastrální území Lojovice, na LV č. 1914
 - pozemek p.č. 112/1
 - pozemek p.č. 112/3
 - pozemek p.č.179
 - pozemek p.č. 530/2
 - pozemek p.č. 551/15
 - pozemek p.č. 551/16
 - pozemek p.č. 551/17
 - dále katastrální pracoviště Mladá Boleslav, obec Všejanya, katastrální území Všejanya, na LV č. 689
 - pozemek p.č. 1111

- dále katastrální pracoviště Praha-východ, obec Křenek, katastrální území Křenek, na LV č. 169
- pozemek p.č. 443/1
- dále zapsaných u katastrálního úřadu pro **Jihomoravský kraj**, katastrální pracoviště Brno-venkov, obec Příbyslavice, katastrální území Radoškov, na LV č. 258
- pozemek p.č. 119/5
- pozemek p.č. 135/1
- pozemek p.č. 293/24
- pozemek p.č. 453/2
- pozemek p.č. 474/6
- dále zapsaných u katastrálního úřadu pro **Zlínský kraj**, katastrální pracoviště Vsetín, obec Hovězí, katastrální území Hovězí , na LV č. 506
- pozemek p.č. 3219
- pozemek p.č. 3330/39
- pozemek p.č. 3330/42
- dále zapsaných u katastrálního úřadu pro **Liberecký kraj**, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, obec Skuhrov, katastrální území Skuhrov u Železného Brodu, na LV č. 593
- pozemek p.č. 3119
- dále katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, obec Koberovy, katastrální území Besedice , na LV č. 936
- pozemek p.č. 2036
- dále katastrální pracoviště Liberec, obec Janův Důl, katastrální území Janův Důl, na LV č. 310
- pozemek p.č. 1020
- dále katastrální pracoviště Česká Lípa, obec Cvikov, katastrální území Cvikov, na LV č. 2294
- pozemek p.č. 2183/2
- dále katastrální pracoviště Semily, obec Mírová pod Kozákovem, katastrální území Vesec pod Kozákovem, na LV č. 816
- pozemek p.č. 573/6
- dále katastrální pracoviště Semily, obec Jablonec nad Jizerou, katastrální území Jablonec nad Jizerou, na LV č. 350
- pozemek p.č. 1235
- dále katastrální pracoviště Semily, obec Horní Branná, katastrální území Valteřice v Krkonoších, na LV č. 540
- pozemek p.č. 1389/1
- dále zapsaných u katastrálního úřadu pro **Pardubický kraj**, katastrální pracoviště Svitavy, obec Městečko Trnávka, katastrální území Stará Trnávka, na LV č. 617
- pozemek p.č. 1761
- dále katastrální pracoviště Pardubice, obec Černá u Bohdanče, katastrální území Černá u Bohdanče, na LV č. 778
- pozemek p.č. 208/6
- dále zapsaných u katastrálního úřadu pro **Plzeňský kraj**, katastrální pracoviště Kralovice, obec Manětín, katastrální území Manětín , na LV č. 1014
- pozemek p.č. 1343/3
- dále katastrální pracoviště Domažlice, obec Štichov, katastrální území Štichov, na LV č. 656
- pozemek p.č. 465/14
- dále katastrální pracoviště Plzeň- město, obec Losiná, katastrální území Losiná u Plzně, na LV č. 1167
- pozemek p.č. 1356/1
- dále katastrální pracoviště Tachov, obec Benešovice, katastrální území Lom u Stříbra, na LV č. 225

- pozemek p.č. 660/8
- dále katastrální pracoviště Klatovy, obec Chanovice, katastrální území Chanovice, na LV č. 15
- pozemek p.č. 389/2
- pozemek p.č. 429
- pozemek p.č. 431/1
- pozemek p.č. 432
- dále katastrální pracoviště Kralovice, obec Manětín, katastrální území Újezd u Manětína, na LV č. 97
- pozemek p.č. 152
- pozemek p.č. 211
- pozemek p.č. 218
- pozemek p.č. 222/2
- pozemek p.č. 227
- dále katastrální pracoviště Kralovice, obec Manětín, katastrální území Vladměřice, na LV č. 729
- pozemek p.č. 615
- pozemek p.č. 616/2
- pozemek p.č. 1149
- pozemek p.č. 1151
- pozemek p.č. 1156
- pozemek p.č. 1537
- pozemek p.č. 1538
- pozemek p.č. 1540
- dále katastrální pracoviště Kralovice, obec Plasy, katastrální území Horní Hradiště, na LV č. 294
- pozemek p.č. 679/1
- pozemek p.č. 787
- dále zapsaných u katastrálního úřadu pro **Královéhradecký kraj**, katastrální pracoviště Náchod, obec Náchod, katastrální území Jizbice u Náchoda, na LV č. 468
- pozemek p.č.257/1
- pozemek p.č. 257/2
- pozemek p.č. 433/1
- dále katastrální pracoviště Jičín, obec Jičíněves, katastrální území Labouň, na LV č. 254
- pozemek p.č. 541
- dále katastrální pracoviště Trutnov, obec Horní Olešnice, katastrální území Prostřední Olešnice, na LV č. 331
- pozemek p.č. 362/2
- pozemek p.č. 362/3
- Dále katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, obec Zdelov, katastrální území Zdelov, na LV č. 315
- Pozemek p.č. 365
- Pozemek p.č. 366
- Pozemek p.č. 368
- Pozemek p.č. 376/3
- dále zapsaných u katastrálního úřadu pro **Ústecký kraj**, katastrální pracoviště Most, obec Klíny, katastrální území Rašov u Litvínova, na LV č. 285
- pozemek p.č. 159
- pozemek p.č. 160
- pozemek p.č. 161
- pozemek p.č. 162

- pozemek p.č. 163
- pozemek p.č. 165
- pozemek p.č. 168
- pozemek p.č. 169
- pozemek p.č. 170
- dále zapsaných u katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Třebíč, obec Výčapy, katastrální území Štěpánovice u Jaroměřic nad Rokytnou, na LV č. 602
- pozemek p.č. 259/2
- dále katastrální pracoviště Jihlava, obec Luka nad Jihlavou, katastrální území Předboř nad Jihlavou, na LV č. 577
- pozemek p.č. 59
- dále zapsaných u katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, obec Mladošovice, katastrální území Lhota u Vlachnovic, na LV č. 305
- pozemek p.č. 502
- dále katastrální pracoviště České Budějovice, obec Břehov, katastrální území Břehov, na LV č. 674
- pozemek p.č. 1446/3

(dále jen „Zajištění“), ve prospěch Agenta pro zajištění. Podmínky sjednání zástavního práva k Zajištění budou upraveny ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitostem.

IV. Práva a povinnosti Agenty pro zajištění

1. Agent pro zajištění se zavazuje, že bude na svůj účet jménem Emitenta přijímat veškeré prostředky plynoucí z Emisí dluhopisů, tedy upisovací ceny veškerých upsaných Dluhopisů v rámci dluhopisového programu.
2. Agent pro zajištění se zavazuje, že do 5 dnů ode dne, ve kterém bude na jeho účtu v souladu s odst. 1. tohoto článku připsána částka nejméně ve výši odpovídající výši Pohledávky první v pořadí, vyplatí Agent pro zajištění Zástavnímu věřiteli prvnímu v pořadí částku odpovídající Pohledávce první v pořadí na účet Zástavního věřitele prvního v pořadí č. 400459339/0800, vedený u České spořitelny, a to oproti výmazu zástavního práva zajišťujícího Pohledávku první v pořadí z příslušných katastrů nemovitostí.
3. Poté, co bude Pohledávka první v pořadí vyplacena Zástavnímu věřiteli prvnímu v pořadí a z katastru nemovitostí bude vymazáno zástavní právo Zástavního věřitele prvního v pořadí, se Agent pro zajištění zavazuje částku, jež byla v souladu s odst. 1 tohoto článku připsána na jeho účet, poníženou o plnění na Pohledávku první v pořadí vyplacené Zástavnímu věřiteli prvnímu v pořadí, vyplatit na účet Emitenta, a to do 5 dnů od doručení oznámení o výmazu zástavního práva zajišťujícího Pohledávku první v pořadí Emitentem.
4. Veškeré finanční prostředky, jež budou připsány na účet Agenty pro zajištění v souladu s odst. 1 tohoto článku poté co Agent pro zajištění provede úhradu dle odst. 3 tohoto článku, se Agent pro zajištění zavazuje vyplácet na účet Emitenta, a to vždy nejpozději do 5 dnů od připsání každé jednotlivé úhrady na účet Agenty pro zajištění.
5. Agent pro zajištění se zavazuje oznámit Emitentovi bez zbytečného odkladu skutečnost, že v souladu s odst. 1. tohoto článku nebyla do 31. 12. 2020 na účet Agenty pro zajištění připsána částka alespoň ve výši odpovídající výši Pohledávky první v pořadí.
6. Agent pro zajištění bere na vědomí, že v případě, že nastane skutečnost předpokládaná v odst. 5. tohoto článku, přistoupí Emitent k předčasnému splacení Emise dluhopisů.
7. V případě, že nastane skutečnost předpokládaná v odst. 5. a 6. tohoto článku, se Agent pro zajištění zavazuje vyplatit veškeré prostředky připsané na jeho účet v souladu s odst. 1. tohoto článku zpět na účty, z nichž

byly prostředky na jeho účet připsány, a to v nezměněné výši. Prostředky se Agent pro zajištění zavazuje v souladu s tímto odstavcem vyplatit v den předčasné splatnosti dle čl. 5.2 Emisních podmínek, které jsou součástí Základního prospektu Emitenta, který bude Agentovi pro zajištění oznámen Emitentem nejpozději 30 dnů přede dnem předčasné splatnosti.

V. Práva a povinnosti Emitenta

1. Emitent se zavazuje poskytnout Agentovi pro zajištění veškerou potřebnou součinnost, která je nezbytná pro plnění činností Agentu pro zajištění dle čl. IV. této Smlouvy.
2. Emitent se zejména zavazuje v případě dle čl. IV. odst. 5. a 6. této Smlouvy oznámit vlastníkům Dluhopisů způsobem a za splnění podmínek dle Emisních podmínek, které jsou součástí Základního prospektu Emitenta, rozhodnutí o předčasné splatnosti Dluhopisů. Emitent se zavazuje toto rozhodnutí vlastníkům dluhopisů oznámit nejpozději do 15 dnů ode dne doručení oznámení Agentu pro zajištění dle čl. IV. odst. 5. této Smlouvy. Toto rozhodnutí se za shodných podmínek v souladu s čl. IV. odst. 7. této Smlouvy zavazuje Emitent zaslat rovněž Agentovi pro zajištění.
3. Pro případ neplnění závazku Emitenta dle odst. 2 tohoto článku se Emitent zavazuje uhradit ve prospěch Agentu pro zajištění jednorázovou smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč, a dále smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jeden den prodlení se splněním dané povinnosti.
4. Emitent bere na vědomí, že jeho závazek k úhradě jiných pohledávek vlastníků Dluhopisů za Emitentem, než pohledávek na vrácení upisovací ceny Dluhopisů, a pohledávek Agentu pro zajištění za Emitentem nezaniká vrácením prostředků připsaných na účet Agentu pro zajištění ze strany vlastníků Dluhopisů dle čl. IV odst. 7. této Smlouvy.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Emitent se zavazuje, že do 5 dnů od podpisu této Smlouvy uzavře s Agentem pro zajištění v postavení zástavního věřitele, v souladu s Emisními podmínkami a touto Smlouvou, Zástavní smlouvu (dále jen „Zástavní smlouva“), a to za účelem zajištění splacení Závazků Emitenta. Pro případ porušení povinnosti Emitenta uzavřít v uvedené lhůtě Zástavní smlouvu se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000.000,- Kč.
2. Pro případ neplnění závazků dle Emisních podmínek bude Agent pro zajištění realizovat Zajištění, a to v souladu se Zástavní smlouvou. Agent pro zajištění přijme výtěžek z jím navrženého a realizovaného zpeněžení Zajištění na svůj samostatný účet a rozdělí jej mezi vlastníky Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami.
3. Emitent touto Smlouvou pověřuje Agentu pro zajištění, aby na vlastní samostatný účet přijímal finanční prostředky dle odst. 2. tohoto článku a použil je na výplatu Závazků Emitenta.
4. Agent pro zajištění se zavazuje, že finanční prostředky na samostatném účtu budou použity výhradně v souladu s touto Smlouvou a Emisními podmínkami.
5. Agent pro zajištění má právo kdykoliv v průběhu emise Dluhopisů vyžadovat po Emitentovi čestné prohlášení, doklady, smlouvy a jiné dokumenty, dokládající použití finančních prostředků získaných z emise Dluhopisů. V případě, že Emitent nedoloží Agentovi pro zajištění požadované doklady ve lhůtě 15 dnů, je povinen Agentovi pro zajištění zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý den prodlení. V případě použití finančních prostředků z emise Dluhopisů v rozporu s Emisními podmínkami nebo touto Smlouvou se Emitent zavazuje uhradit Agentovi pro zajištění smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč.
6. Smluvní strany prohlašují, že nastavené smluvní pokuty jsou přiměřené vzhledem k velikosti či důležitosti zajišťovaných závazků. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok na náhradu škody.

VII. Odměna

1. V případě realizace Zajištění náleží Agentovi odměna za realizaci Zajištění (zpeněžení) a jeho rozdělení mezi Vlastníky dluhopisů ve výši 10 % z výtěžku realizovaného Zajištění. Odměna je splatná inkasem ze samostatného účtu Agentu.

VIII. Závěrečná ujednání

1. V případě, že schůze vlastníků dluhopisů rozhodne o změně agenta pro zajištění, přechází dle § 20 odst. 6 ZD práva a povinnosti Agentu pro zajištění v plném rozsahu na nového agenta pro zajištění. Agent pro zajištění se zavazuje, že novému agentovi pro zajištění po předložení dokumentů osvědčující přechod práv ze Zajištění na nového agenta pro zajištění poskytne tomuto bez zbytečného odkladu potřebnou součinnost.
2. V případě postupu dle čl. IV. odst. 7 této Smlouvy se Agent pro zajištění zavazuje podat návrh na výmaz zástavního práva zřízeného Emitentem v jeho prospěch dle Zástavní smlouvy, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy budou vráceny veškeré prostředky připsané na účet Agentu pro zajištění dle čl. IV. odst. 1. vlastníkům Dluhopisů a současně budou vyrovnány veškeré další pohledávky Agentu pro zajištění a vlastníků Dluhopisů za Emitentem.
3. 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.
4. Za písemnou komunikaci dle této Smlouvy se považuje i emailová komunikace na emailové adresy uvedené v záhlaví Smlouvy.
5. Pro případ soudních sporů z této Smlouvy sjednávají smluvní strany jako místně příslušný soud Městský soud v Praze.
6. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, a to do doby úplného splacení Závazků Emitenta. Do doby Splacení závazků Emitenta Emitentem nelze smlouvu ze strany Emitenta vypovědět.
7. Smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení Smlouvy.
8. Smlouva vzniká a nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma 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 27. 8.. 2020

Emitent



WOOD SEEDS s.r.o.
Adam Beneš, jednatel

Agent pro zajištění



Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o.
Ondřej Marek, jednatel

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 4
Vlastnoručně podepsal: Adam Beneš

Poř.č.: 14000-0335-0172

Datum a místo narození: 16.05.1995, Žatec, CZ

Adresa pobytu: Žatec, Ostrov 2283, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
205064297

Praha 4 dne 27.08.2020
Vrbická Renata

Renata
.....
Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 4
Vlastnoručně podepsal: Ondřej Marek

Poř.č.: 14000-0333-0959

Datum a místo narození: 29.09.1983, Praha 8, CZ

Adresa pobytu: Praha 4 - Lhotka, Štúrova 536/25, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
205256444

Praha 4 dne 27.08.2020
Kaňok Pavel

Pavel
.....
Podpis, úřední razítko

