

## CORPORATE GUARANTEE

executed as of the day, month and year set forth below (hereinafter the "Guarantee")

made in accordance with Section 2018 et seq. of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended

### GUARANTOR:

**PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, whose registered office is located at 3082 Limassol, Ag. Fylaxeos & Polygnostou, 212, C & I Center, Republic of Cyprus, Reg. No. HE 295402

(hereinafter the "Guarantor")

### IN FAVOR OF:

**Městská část Praha 1**, ID No.: 000 63 410, whose registered office is located at Vodičkova 681/18, Nové Město, 110 00 Prague 1, Czech Republic (hereinafter the "Creditor").

### WHEREAS:

- (A) The Creditor, HMP and the Debtors (i.e. Prague CBD2 and Prague CBD Bastion) intend to enter into or have entered into the Planning Agreement as well as the Settlement Agreement and other Contractual Documents in the future;
- (B) The Guarantor is a person that is affiliated with the Debtors; and
- (C) Both the Guarantor and the Creditor agree that the Guarantor shall provide this Guarantee for the purpose of securing performance of the Secured Debts.

## 1. DEFINITIONS & INTERPRETATION

- 1.1 The capitalized terms in this Guarantee including preamble shall have the meanings as defined in particular in the introductory provisions above and this Clause 1 (*Definitions and Interpretation*) hereof:

**Termination Date** shall refer to the date when the Guaranteed Amount (as such term is defined below) drops to CZK 0, but not later than the date upon which the seventh (7<sup>th</sup>) anniversary of the Guarantor's execution of this Guarantee occurs.

**Debtors** shall refer collectively to Prague CBD2 and Prague CBD Bastion, and **Debtor** shall refer to each of these companies individually.

**Settlement Agreement** shall refer to Settlement Agreement No. INO/34/07/000320/2025, entered into by and between Creditor and HMP, on the one hand, and Debtors, on the other hand, as Investor(s), in conjunction with the Planning Agreement, with a view to resolving and settling mutual rights and claims, particularly in the event that the Planning Agreement

## PROHLÁŠENÍ O RUČENÍ

vyhotovené níže uvedeného dne, měsíce a roku (dále jen „Ručení“)

vystavené v souladu s § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

### RUČITEL:

**PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, se sídlem 3082 Limassol, Ag. Fylaxeos & Polygnostou, 212, C & I Center, Kyperská republika, reg. č. HE 295402

(dále jen „Ručitel“)

### VE PROSPĚCH:

**Městská část Praha 1**, IČO: 000 63 410, se sídlem Vodičkova 681/18, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále jen „Věřitel“).

### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Věřitel, HMP a Dlužníci (tj. Prague CBD2 a Prague CBD Bastion) mají v úmyslu uzavřít či uzavřeli Plánovací smlouvu a společně s ní pak i Dohodu o vypořádání a v budoucnu rovněž další Smluvní dokumenty;
- (B) Ručitel je osobou spřízněnou s Dlužníky; a
- (C) Ručitel a Věřitel se dohodli, že Ručitel poskytne toto Ručení za účelem zajištění splnění Zajištěných dluhů.

## 1. DEFINICE A VÝKLAD

- 1.1 V tomto Ručení (Prohlášení o ručení) včetně preambule mají termíny s velkým počátečním písmenem význam definovaný zejména v úvodních ustanoveních a v tomto článku 1 (*Definice a výklad*) Ručení:

**Den zániku** znamená den, kdy se Garantovaná částka (jak je tento pojem definován níže) sníží na 0 Kč, nejpozději však den, na který připadá sedmé (7.) výročí podpisu tohoto Ručení Ručitelem.

**Dlužníci** znamená společně Prague CBD2 a Prague CBD Bastion, a **Dlužník** znamená každou z těchto společností samostatně.

**Dohoda o vypořádání** znamená dohodu o vypořádání č. INO/34/07/000320/2025, mezi Věřitelem a HMP, na straně jedné, a Dlužníky, na straně druhé, jako Investorem (Investory), uzavíranou společně s Plánovací smlouvou, a to za účelem řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků zejména pro případ, že by byla Plánovací

is terminated prematurely by means other than by giving notice for the agreed termination reasons.

**Guaranteed Amount** shall refer to the amount of **CZK 7 002 358** (in words: seven million two thousand three hundred fifty-eight Czech crowns).

**HMP** shall refer to hlavní město Praha (City of Prague), ID No.: 000 64 581, whose registered office is located at Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Prague 1, Czech Republic.

**Civil Code** shall refer to Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code (of the Czech Republic), as amended.

**Guarantee Cap** means the aggregate amount totalling to **CZK 14 004 716** (in words: fourteen million four thousand seven hundred sixteen Czech crowns) which can be paid by the Guarantor under this Guarantee, New Guarantee and/or Renewed Guarantee to settle the Secured Debts.

**New Guarantee** means a guarantee which the Debtor shall procure and hand over to the Creditor under the Planning Agreement and the Settlement Agreement and pursuant to the terms set out in Clause 4.14 hereof below which shall replace this Guarantee.

**Renewed Guarantee** means a guarantee replacing this Guarantee which the Debtor shall procure and hand over to the Creditor under the Planning Agreement and the Settlement Agreement not later than twelve (12) months before the Termination Date.

**Business Day** shall refer to any day other than days off work and days of rest as defined by Czech legislation.

**Prague CBD Bastion** shall refer to Prague CBD Bastion s.r.o., whose registered office is located at Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Prague 1, Czech Republic, ID No.: 210 43 663.

**Prague CBD2** shall refer to Prague CBD2, s.r.o., whose registered office is located at Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Prague 1; ID No.: 109 42 688.

**Guarantor** shall have the meaning ascribed to it in the introductory provisions of this Guarantee.

**Planning Agreement** shall refer to Planning Agreement No. PLA/34/07/000319/2025, entered into pursuant to Section 130 et seq. of Act No. 283/2021 Coll., the Construction Act, as amended, by and between Creditor and HMP, on the one hand, and Debtors, on the other hand, as Investor(s), under which they have set out the terms and conditions for mutual cooperation vis-a-vis implementation of Investment Project (as such term is defined in the Planning Agreement), and have further set out the

smlouva předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů.

**Garantovaná částka** znamená částku ve výši **7 002 358 Kč** (slovy: sedm milionů dva tisíce tři sta padesát osm korun českých).

**HMP** znamená hlavní město Praha, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.

**Občanský zákoník** znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (České republiky), ve znění pozdějších předpisů.

**Limit zajištění** znamená celkovou částku ve výši **14 004 716 Kč** (slovy: čtrnáct milionů čtyři tisíce sedm set šestnáct korun českých), která může být Ručitelem v celkovém součtu poskytnuta Věřiteli na základě tohoto Ručení, Nového Ručitelského prohlášení a/nebo Obnoveného Ručitelského prohlášení za účelem zajištění splnění Zajištěných dluhů.

**Nové Ručitelské prohlášení** znamená ručitelské prohlášení nahrazující toto Ručení, jehož vystavení a předání Věřiteli je Dlužník povinen zajistit podle Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání a dle podmínek stanovených v článku 4.14 níže tohoto Ručení.

**Obnovené Ručitelské prohlášení** znamená ručitelské prohlášení nahrazující toto Ručení, jehož vystavení a předání Věřiteli je Dlužník povinen zajistit podle Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání nejpozději do dvanácti (12) měsíců před Dnem zániku.

**Pracovní den** znamená každý den kromě dní pracovního volna a dní pracovního klidu podle právních předpisů České republiky.

**Prague CBD Bastion** znamená společnost Prague CBD Bastion s.r.o., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 210 43 663.

**Prague CBD2** znamená společnost Prague CBD2, s.r.o., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 109 42 688.

**Ručitel** má význam uvedený v úvodu tohoto Ručení.

**Plánovací smlouva** znamená plánovací smlouvu č. PLA/34/07/000319/2025, uzavíranou podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, mezi Věřitelem a HMP, na straně jedné, a Dlužníky, na straně druhé jako Investorem (Investory), na základě které stanovili podmínky pro vzájemnou spolupráci ohledně realizace Investičního záměru (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě) a stanovili podmínky pro poskytnutí

terms and conditions for the Contribution (as such term is defined in the Planning Agreement) to be provided by the Investor(s) in connection with Investment Project, and which is to be provided by the Debtors (or by any of them) to the Creditor as voluntary contribution intended for the further development of the Florenc area in Prague.

**Contractual Documents** refers to the Planning Agreement, contracts and security (*zajištění*) and debt consolidation (*utvrzení*) documents under the Planning Agreement, as well as any other agreements and documents entered into under or in connection with the Planning Agreement including agreements on the Contribution (as such term is defined in the Planning Agreement), save for the Settlement Agreement.

**Creditor** shall have the meaning ascribed to it in the introductory provisions of this Guarantee.

**Secured Debts** shall collectively refer to Secured Debts A and Secured Debts B.

**Secured Debts A** shall refer to any and all debts (obligations), whether present or future, monetary or non-monetary, existing or contingent, of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, arising out of the Planning Agreement and other Contractual Documents, which primarily comprise:

- i) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor under the Planning Agreement, in particular the obligation to pay financial contribution in the amount of **CZK 10,323,705** (in words: ten million three hundred twenty three thousand seven hundred and five Czech crowns) (hereinafter the "**Financial Contribution**") and obligations of the Debtors (any of them) owed to the Creditor to provide non-financial contribution (hereinafter the "**Non-financial Contribution**") under the terms and conditions agreed in the Planning Agreement;
- ii) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor arising as a result of a change in the content and substance of the obligations under the Contractual Documents (including the Planning Agreement);
- iii) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, including the right to receive payment of any contractual penalties, substitute payments (as defined in the Planning Agreement), Security Deposit (as defined in the Planning Agreement) and/or any other amounts payable under the Contractual Documents;
- iv) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor for the payment of costs associated with the enforcement of receivables that have arisen or will arise out of or

Plnění Investora (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě) v souvislosti s Investičním záměrem, které Dlužníci (nebo kterýkoli z nich) poskytnou Věřiteli jako dobrovolné plnění určené k dalšímu rozvoji oblasti Florenc v Praze.

**Smluvní dokumenty** znamenají Plánovací smlouvu, smlouvy a dokumenty o zajištění a utvrzení dluhů z Plánovací smlouvy a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě Plánovací smlouvy nebo v souvislosti s ní, včetně smluv o poskytnutí Plnění Investora (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě), s výjimkou Dohody o vypořádání.

**Věřitel** má význam uvedený v úvodu tohoto Ručení.

**Zajištěné dluhy** znamená společně Zajištěné dluhy A a Zajištěné dluhy B.

**Zajištěné dluhy A** znamená veškeré, ať už současné nebo budoucí, peněžité nebo nepeněžité, existující nebo podmíněné dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, které vzniknou na základě Plánovací smlouvy a dalších Smluvních dokumentů a které představují především:

- i) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli podle Plánovací smlouvy, zejména povinnost uhradit finanční plnění ve výši **10 323 705,- Kč** (slovy: deset milionů tři sta dvacet tři tisíc sedm set pět korun českých) (dále jen "**Finanční plnění**") (včetně navýšení o inflaci) a poskytnout nefinanční plnění (dále jen "**Nefinanční plnění**") za podmínek sjednaných v Plánovací smlouvě;
- ii) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli vzniklé na základě změny obsahu závazků ze Smluvních dokumentů (včetně Plánovací smlouvy);
- iii) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, jejichž obsahem je právo na zaplacení jakékoli smluvní pokuty, náhradního finančního plnění (jak je definováno v Plánovací smlouvě), Jistoty (jak je definována v Plánovací smlouvě) a/nebo jakékoli jiné částky splatné podle Smluvních dokumentů;
- iv) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli k úhradě nákladů spojených s vymáháním pohledávek,

in connection with the Contractual Documents;

- v) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, including the right to receive compensatory damages and/or other losses incurred by the Creditor resulting from a breach of the Contractual Documents, or the right to obtain unjust enrichment in connection with the Contractual Documents; and
- vi) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor for the payment of any amount by reason of the termination, rescission, invalidity, ineffectiveness, or unenforceability of any of the Contractual Documents, or any rights of the Creditor under any of the Contractual Documents.

**Secured B Debts** shall refer to any and all debts (obligations), whether present or future, monetary or non-monetary, existing or contingent, of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, arising under the Settlement Agreement or the contracts and documents arising out of the Settlement Agreement, which primarily comprise:

- i) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor under the Settlement Agreement, in particular the contingent obligation to pay a financial consideration in the amount of **CZK 10,323,705** (in words: ten million three hundred twenty three thousand seven hundred and five Czech crowns) (hereinafter the "**Financial Provision**") and obligations of the Debtors (any of them) owed to the Creditor to provide non-financial contribution (hereinafter the "**Non-financial Provision**") under the terms and conditions as agreed in the Settlement Agreement;
- ii) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor arising as a result of a change in the content and substance of the obligations under the Settlement Agreement;
- iii) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, including the right to receive payment of any contractual penalties, substitute payments (as defined in the Settlement Agreement), security deposits, and/or any other amounts payable under the Settlement Agreement;
- iv) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor for the payment of costs associated with the enforcement of receivables that have arisen or will arise out of or in connection with the Settlement Agreement;
- v) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, including the right

which arose or will arise out of or in connection with the Contractual Documents;

- v) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, jejichž obsahem je právo na zaplacení náhrady škody a/nebo jiné újmy vzniklé Věřiteli v důsledku porušení Smluvních dokumentů nebo práva k vydání bezdůvodného obohacení v souvislosti se Smluvními dokumenty;
- vi) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli k zaplacení jakékoli částky v důsledku ukončení, zrušení, zdánlivosti, neplatnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti jakéhokoli Smluvního dokumentu nebo jakéhokoli práva Věřitele podle jakéhokoli Smluvního dokumentu.

**Zajištěné dluhy B** znamená veškeré, ať už současně nebo budoucí, peněžité nebo nepeněžité, existující nebo podmíněné dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, které vzniknou na základě Dohody o vypořádání nebo smluv a dokumentů vzniklých na základě Dohody o vypořádání, a které představují především:

- i) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli podle Dohody o vypořádání, zejména podmíněnou povinnost uhradit finanční plnění ve výši **10 323 705,- Kč** (slovy: deset milionů tři sta dvacet tři tisíc sedm set pět korun českých) (dále jen "**Finanční příspěvek**") a nefinanční příspěvek (dále jen "**Nefinanční příspěvek**") za podmínek sjednaných v Dohodě o vypořádání;
- ii) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli vzniklé na základě změny obsahu závazků z Dohody o vypořádání;
- iii) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, jejichž obsahem je právo na zaplacení jakékoli smluvní pokuty, náhradního finančního plnění (jak je definováno v Dohodě o vypořádání), jistoty a/nebo jakékoli jiné částky splatné podle Dohody o vypořádání;
- iv) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli k úhradě nákladů spojených s vymáháním pohledávek, které vznikly nebo vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dohodou o vypořádání;
- v) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, jejichž

to receive compensatory damages and/or other losses incurred by the Creditor resulting from a breach of the Settlement Agreement, or the right to receive unjust enrichment in connection with the Settlement Agreement; and

- vi) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor for the payment of any amount by reason of the termination, rescission, invalidity, ineffectiveness, or unenforceability of any of the Settlement Agreement, or any rights of the Creditor under any of the Settlement Agreement.

1.2 Unless the context herein suggests otherwise:

- (a) a reference to a provision of an act is a reference to that provision as it is extended, applied, modified, or re-enacted and shall include all implementing regulations relating thereto;
- (b) words that are used in the singular shall also include their plural meaning and vice versa;
- (c) any references made to an article, paragraph or annex shall mean a reference to the relevant article, paragraph, or annex to this Guarantee, whereas the paragraphing of this Guarantee into articles and paragraphs is solely intended for ease and convenience of reference and shall not affect the interpretation of any particular provision of this Guarantee.

## 2. SUBJECT OF THE GUARANTEE

2.1 The Guarantor unconditionally and irrevocably represents to the Creditor, that:

- a) it guarantees the due and timely repayment of all Secured Debts to the Creditor, both separately (and independently) in respect of satisfying Secured Debt A as well as Secured Debt B;
- b) it is obligated to satisfy the Creditor in the event the Debtors (any of them) defaults on the payment of any Secured Debts within the agreed time period and further fails to remedy such default even within ten (10) Business Days after being notified thereof in writing by the Creditor, and that in such case the Guarantor would repay the respective Secured Debt to the Creditor on behalf of the Debtors (any of them); and
- c) it is obligated to satisfy the Guarantee for any of Secured Debts of a non-monetary nature by performing (providing) the Non-financial Contribution or Non-financial Provision itself or, if this is not objectively possible or if the Creditor so requests, then by paying the (monetary) receivable that is attributable to the Creditor upon the breach of the Secured Debt of a non-monetary nature, including indemnity for any damage, contractual

obsahem je právo na zaplacení náhrady škody a/nebo jiné újmy vzniklé Věřiteli v důsledku porušení Dohody o vypořádání nebo práva k vydání bezdůvodného obohacení v souvislosti s Dohodou o vypořádání;

- vi) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli k zaplacení jakékoli částky v důsledku ukončení, zrušení, zdánlivosti, neplatnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti Dohody o vypořádání nebo jakéhokoli práva Věřitele podle Dohody o vypořádání.

1.2 V tomto Ručení, pokud z kontextu nevyplývá jiný záměr:

- (a) odkaz na ustanovení zákona je odkazem na toto ustanovení ve znění jeho rozšíření, aplikace, úpravy nebo nového přijetí a zahrnuje všechny k němu se vztahující prováděcí předpisy;
- (b) slova v jednotném čísle zahrnují i jejich význam v množném čísle a opačně;
- (c) každý odkaz na článek, odstavec nebo přílohu znamená odkaz na příslušný článek, odstavec nebo přílohu tohoto Ručení, přičemž členění tohoto Ručení na články a odstavce je jen pro ulehčení orientace a nemá vliv na výklad jednotlivých ustanovení tohoto Ručení.

## 2. PŘEDMĚT RUČENÍ

2.1 Ručitel bezpodmínečně a neodvolatelně prohlašuje Věřiteli, že:

- a) ručí Věřiteli za řádné a včasné splnění všech Zajištěných dluhů, a to samostatně (a na sobě nezávisle) za splnění Zajištěných dluhů A i za splnění Zajištěných dluhů B;
- b) je povinen uspokojit Věřitele v případě, že Dlužníci či kterýkoli z nich nesplní povinnost uhradit jakýkoliv Zajištěný dluh ve sjednané lhůtě a toto porušení nenapraví ani do deseti (10) Pracovních dní od písemné výzvy Věřitele, a že v takovém případě Ručitel splní příslušný Zajištěný dluh Věřiteli za Dlužníky (kteréhokoli z nich); a
- c) je povinen Ručení za Zajištěné dluhy nepeněžitě povahy splnit plněním samotného Nepeněžitého plnění či Nepeněžitého příspěvku, anebo není-li to objektivně možné nebo požádá-li o to Věřitel, plněním na peněžitou pohledávku, která Věřiteli přísluší při porušení Zajištěného dluhu nepeněžitě povahy, a to včetně náhrady jakékoli újmy, smluvních pokut či jakýchkoli jiných nároků.

penalties, or any other claims.

- 2.2 The Creditor unconditionally and irrevocably accepts the Guarantor and this Guarantee.
- 2.3 The Guarantor shall be obliged (even repeatedly) to perform its obligations under this Guarantee within thirty (30) days after the Guarantor is served with the Creditor's written request for payment duly signed by an authorized representative of the Creditor which shall include:
- (a) a specification of the mature and payable Secured Debts, in particular the amount of money the Guarantor is required by the Creditor to pay under the Guarantee; and
  - (b) a specification of the exact date when the Debtors (any of them) was served with the demand for payment of the Secured Debts pursuant to Clause 2.1 (b) hereof together with a copy of such demand for payment;
- 2.4 The obligations of the Guarantor under this Guarantee are limited by the Guaranteed Amount, while the Guaranteed Amount shall be automatically reduced by:
- a) any performance provided by the Guarantor on behalf of the Debtors (any of them) to the Creditor pursuant to this Guarantee, including, without limitation, performance on the Secured Debts; if a Non-financial Contribution or Non-financial Provision is provided by the Guarantor the Guaranteed Amount shall be reduced by the reference amount of the respective Non-financial Contribution/Provision set forth in Attachment 6 of the Planning Agreement;
  - b) any amount that is paid under the Planning Agreement to the Creditor by the Debtors (any of them) or any other person on behalf of the Debtors (any of them) as Security Deposit in relation to the forthcoming expiry of the term of this Guarantee pursuant to Clause IX.8 of the Planning Agreement; however, the Guaranteed Amount shall not be reduced by any amount that is paid by any other person than the Guarantor to the Creditor as the Security Deposit payable pursuant to Clause IX.8 of the Planning Agreement in relation to the forthcoming expiry of the term of *other* than this Guarantee.
- 2.2 Věřitel Ručitele a toto Ručení bezpodmínečně a neodvolatelně přijímá.
- 2.3 Ručitel je povinen (i opakovaně) plnit své ručitelské povinnosti podle tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) nejpozději do třiceti (30) dní od doručení písemné výzvy Věřitele Ručiteli řádně podepsané oprávněným zástupcem Věřitele, která bude obsahovat:
- (a) specifikaci splatných Zajištěných dluhů, zejména peněžní částky, kterou Věřitel požaduje po Ručiteli uhradit na základě tohoto Ručení (Prohlášení o ručení); a
  - (b) uvedení přesného data doručení výzvy dle článku 2.1 (b) výše tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) Dlužníkům (kterémukoli z nich) k zaplacení Zajištěných dluhů spolu s kopií takové výzvy.
- 2.4 Závazky Ručitele na základě tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) jsou omezeny Garantovanou částkou. Garantovaná částka bude automaticky snížena o:
- a) veškerá plnění, které Ručitel za Dlužníky (kteréhokoli z nich) Věřiteli poskytne na základě tohoto Ručení (Prohlášení o ručení), zejména plnění na Zajištěné dluhy; v případě poskytnutí Nefinančního plnění či Nefinančního příspěvku Ručitelem se Garantovaná částka snižuje o příslušnou referenční hodnotu daného Nefinančního plnění / příspěvku uvedenou v příloze č. 6 Plánovací smlouvy;
  - b) veškeré platby uhrazené na základě Plánovací smlouvy Věřiteli Dlužníky (kterýmkoli z nich) nebo jinou osobou za Dlužníky (kteréhokoli z nich) jako Jistota dle článku IX.8 Plánovací smlouvy ve vztahu k nastávajícímu uplynutí doby platnosti tohoto Ručení (Prohlášení o ručení); Garantovaná částka se však nesnižuje o platby uhrazené Věřiteli jinou osobou než Ručitelem na úhradu Jistoty hrazené dle článku IX.8 Plánovací smlouvy ve vztahu k nastávajícímu uplynutí doby platnosti *jiného* než tohoto Ručení (Prohlášení o ručení).

For the avoidance of doubt, both the Guarantor and the Creditor agree that nothing in this Guarantee shall be construed in such a manner that would create an obligation on the part of the Guarantor to have to pay an amount to the Creditor which, when aggregated with payments that have already been made to the Creditor by the Guarantor under this Guarantee, would exceed the Guaranteed Amount (this is without prejudice to Guarantor's obligation to pay the Secured Debts under the Renewed Guarantee or the New Guarantee up to the Guarantee Cap). The Creditor undertakes to confirm the actual amount of the Guaranteed Amount to the Guarantor at any time upon the Guarantor's request,

Pro vyloučení všech pochybností se Ručitel a Věřitel dohodli, že žádné ustanovení tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) nebude vykládáno způsobem, který by založil povinnost Ručitele uhradit Věřiteli částku, která by v součtu s již uhrazenými platbami Ručitele Věřiteli na základě tohoto Ručení (Prohlášení o ručení), převýšila Garantovanou částku (tím není dotčena povinnost Ručitele plnit Zajištěné dluhy až do výše Limitu zajištění na základě Obnoveného Ručitelského prohlášení či Nového Ručitelského prohlášení). Věřitel se zavazuje kdykoliv na žádost Ručitele potvrdit Ručiteli aktuální výši Garantované částky, a to nejpozději do

- within ninety (90) days after the delivery of the Guarantor's written request to the Creditor.
- 2.5 The Guarantor's Guarantee shall cease to exist on the Termination Date, while any demand for performance under this Guarantee must be received by the Guarantor prior to the Termination Date; in such case the Guarantor's obligation to settle such timely made demand for performance shall last even after the Termination Date.
- 2.6 At the written request of the Guarantor, the Creditor undertakes to issue a Certificate of Termination of this Guarantee to the Guarantor within thirty (30) Business Days following receipt of the request, namely once the following conditions have been satisfied (whichever occurs first): (a) all Secured Debts have been duly repaid, or (b) on the Termination Date (this is without prejudice to Clause 4.14 below).
- 2.7 In the event the Planning Agreement or Settlement Agreement are amended, supplemented, or novated, the Guarantee shall survive in respect of the Secured Debts in the full extent. For avoidance of doubt, any such amendment, supplement or novation of the Planning Agreement or of the Settlement Agreement referred to in the preceding sentence of this Clause 2.7 shall not change the Guaranteed Amount or payment terms including terms of performance of Guarantor's obligations (payment of Secured Debts) pursuant to Clause 2.3 above or the term of this Guarantee (Termination Date). Section 1907, second sentence and Section 2026 of the Civil Code shall not apply on this Guarantee. This Guarantee is for the sole benefit of the Creditor and the rights hereunder may not be assigned or otherwise transferred to a third party without the prior consent of the Guarantor. This Guarantee shall not terminate upon assignment of the Secured Debts.
- 2.8 The Guarantor acknowledges and understands that any assignment of the Planning Agreement and/or the Settlement Agreement, either in whole or in part, to a third party, and therefore any related assignment of the Secured Debts from the Debtors (any of them) to a third party, either in whole or in part, shall not affect the term, amount, or validity of the Guarantor's obligation to perform under this Guarantee. For the avoidance of doubt, the Guarantor hereby grants its consent to the Debtors (any of them) and the Creditor to any future changes, if any, in the identity of the Debtors (any of them) on the terms and conditions set forth in the Planning Agreement, the Settlement Agreement or any other Contractual Documents. Any supersession of this Guarantee by any other guarantee or other form of security shall be governed by the Planning Agreement and the Settlement Agreement.
- 2.9 Should the Guarantor acquire a (recourse) claim against the Debtors (any of them) by virtue of the Guarantor's performance on behalf of the Debtors (any of them) under this Guarantee, the Creditor shall, as per the request of the Guarantor, provide the Guarantor
- devadesáti (90) dnů po doručení písemné žádosti Ručitele Věřiteli.
- 2.5 Toto Ručení (Prohlášení o ručení) Ručitele zaniká Dnem zániku. Jakýkoliv požadavek na plnění podle tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) musí Ručitel obdržet před Dnem zániku; v takovém případě však závazek Ručitele plnit na takový včas uplatněný požadavek trvá i po Dni zániku.
- 2.6 Věřitel se zavazuje vystavit Ručiteli k jeho písemné žádosti potvrzení o zániku tohoto Ručení, a to do třiceti (30) Pracovních dní od doručení žádosti, a to po splnění následujících předpokladů (podle toho co nastane dříve): (a) řádného splnění veškerých Zajištěných dluhů nebo (b) Dne zániku (tím není dotčeno ujednání článku 4.14 níže).
- 2.7 Pokud dojde ke změně, doplnění či novaci Plánovací smlouvy nebo Dohody o vypořádání, Ručení ve vztahu k Zajištěným dluhům nadále trvá v plném rozsahu. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že změna, doplnění či novace Plánovací smlouvy nebo Dohody o vypořádání ve smyslu předešlé věty tohoto článku 2.7 nemá vliv na výši Garantované částky a na podmínky splatnosti včetně způsobu výplaty ručitelské povinnosti Ručitele (úhrady Zajištěných dluhů) podle článku 2.3 výše a ani na dobu Ručení (Den zániku). Na toto Ručení se vylučuje aplikace § 1907 věty druhé a § 2026 Občanského zákoníku. Toto Ručení je určeno výhradně ve prospěch Věřitele a práva z něj není možné postoupit či jinak převést na třetí stranu bez předchozího souhlasu Ručitele. Toto Ručení nezaniká postoupením Zajištěných dluhů.
- 2.8 Ručitel bere na vědomí a je srozuměn s tím, že postoupení Plánovací smlouvy a/nebo Dohody o vypořádání, vcelku nebo zčásti na třetí osobu, a tedy i s tím související postoupení Zajištěných dluhů z Dlužníků (kteréhokoli z nich) na třetí osobu vcelku či zčásti, nemá vliv na trvání, výši a platnost povinnosti Ručitele plnit podle tohoto Ručení (Prohlášení o ručení). Pro vyloučení pochybností tímto Ručitel uděluje Dlužníkům (kterémukoli z nich) a Věřiteli souhlas s jakoukoli případnou budoucí změnou v osobě Dlužníků (kteréhokoli z nich) za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě, Dohodě o vypořádání nebo v jiném Smluvním dokumentu. Případné nahrazení tohoto Ručení jiným ručením či jiným způsobem zajištění upravuje Plánovací smlouva a Dohoda o vypořádání.
- 2.9 V případě, že Ručitel vůči Dlužníkům (kterémukoli z nich) nabyde (regresní) nárok z titulu plnění Ručitele za Dlužníky (kteréhokoli z nich) podle tohoto Ručení, je Věřitel povinen poskytnout Ručiteli na žádost Ručitele veškerou rozumně vyžádanou

with all reasonably requested assistance (including the production of relevant documents) for the purposes of establishing and enforcing such claim against the Debtors (any of them). This shall be without prejudice to the prohibition on the exercise of Subrogation Rights and the prohibition on the receipt of payment to satisfy its Subrogation Rights pursuant to Clause 2.10 of this Guaranty below.

- 2.10 Until the Secured Debts have been repaid in full, all rights of the Guarantor acquired pursuant to Section 1937(2) of the Civil Code or any other provision or arrangement of a similar nature (hereinafter the "Subrogation Rights") will be subordinated to the receivables of the Creditor for payment of the Secured Debts, and the Guarantor will have no right to exercise or receive any payment to satisfy its Subrogation Rights until the Secured Debts have been fully repaid.
- 2.11 The Guarantee, as well as any obligations arising therefrom to the Guarantor, shall be valid, binding upon and enforceable against the Guarantor to the fullest extent until all Secured Debts have been duly satisfied or until the Termination Date (whichever occurs first).
- 2.12 For the entire term of this Guarantee obligations of the Guarantor under this Guarantee shall be direct and unconditional obligations of the Guarantor that shall in terms of priority of their satisfaction rank at least *pari passu* with each other as well as with other existing or future unsubordinated and unsecured obligations of the Guarantor, save for those having priority pursuant to mandatory legal regulations.

### 3. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE GUARANTOR

- 3.1 The Guarantor hereby represents and warrants to the Creditor that:
- it has full legal capacity to issue this Guarantee and to perform its obligations hereunder, and has taken all necessary steps so as to validly and effectively issue and perform its obligations under this Guarantee;
  - the obligations of the Guarantor under this Guarantee are legal, valid, binding, and enforceable in accordance with the terms of this Guarantee;
  - the Guarantor (i) has been duly incorporated and exists under the laws of the Republic of Cyprus; (ii) is in due compliance with all its obligations, while any breach whereof could result in its dissolution; (iii) no decision has been made concerning its liquidation; and (iv) is qualified to grant this Guarantee and to perform its obligations hereunder;
  - within the scope of its business activities the Guarantor acts as an entrepreneur in its legal relationship with the Creditor under the Guarantee;

součinnost (včetně odevzdání příslušných dokumentů) za účelem prokázání a uplatnění tohoto nároku vůči Dlužníkům (kterémukoli z nich). Tím není dotčen zákaz uplatnění Subrogačních práv a zákaz obdržet plnění na uspokojení Subrogačních práv podle článku 2.10 tohoto Ručení níže.

- 2.10 Až do splnění Zajištěných dluhů budou veškerá práva Ručitele nabytá podle § 1937 odst. 2 Občanského zákoníku nebo jiného ustanovení či ujednání obdobné povahy (dále jen "**Subrogační práva**") podřízena pohledávkám Věřitele na zaplacení Zajištěných dluhů a Ručitel nebude oprávněn uplatnit a ani obdržet na uspokojení svých Subrogačních práv žádné plnění, dokud Zajištěné dluhy nebudou zcela splněny.
- 2.11 Toto Ručení (Prohlášení o ručení), jakož i veškeré povinnosti, jež z něj Ručiteli vyplynou, budou platné, pro Ručitele závazné a v plném rozsahu vůči němu vymahatelné až do doby řádného splnění veškerých Zajištěných dluhů nebo do Dne zániku, podle toho, co nastane dříve.
- 2.12 Povinnosti Ručitele vyplývající z tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) musí vždy po celou dobu trvání Ručení představovat přímé a nepodmíněné povinnosti Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení přinejmenším rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným povinnostem Ručitele s výjimkou povinností, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

### 3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ RUČITELE

- 3.1 Ručitel tímto prohlašuje Věřiteli, že:
- má plnou způsobilost vystavit toto Ručení a plnit povinnosti z něj vyplývající a učinil veškeré kroky nezbytné k tomu, aby mohl platně a účinně vystavit a plnit své povinnosti z tohoto Ručení;
  - povinnosti Ručitele vyplývající z tohoto Ručení jsou zákonné, platné, závazné a vymahatelné v souladu s podmínkami tohoto Ručení;
  - Ručitel (i) byl řádně založen a existuje podle práva Kyprské republiky; (ii) řádně plní všechny povinnosti, v důsledku jejichž porušení by mohlo dojít k jeho zrušení; (iii) nebylo rozhodnuto o jeho likvidaci; a (iv) je způsobilý k poskytnutí tohoto Ručení a k plnění povinností z něj vyplývajících;
  - Ručitel v právním vztahu s Věřitelem na základě Ručení jedná jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti;

- e) the issuance and execution of this Guarantee by the Guarantor have been duly and validly authorized by all appropriate bodies of the Guarantor;
  - f) this Guarantee has been signed by a person who is authorized to act on behalf of the Guarantor and, as such, this Guarantee constitutes a valid, binding, and enforceable legal act of the Guarantor;
  - g) the execution and performance by the Guarantor of this Guarantee are not in contravention of (i) any law binding on the Guarantor; (ii) the Articles of Association or any other organizational document of the Guarantor; (iii) any judgment, arbitration award or administrative decision binding on the Guarantor; or (iv) any contract, permit or license binding on the Guarantor or relating to the Guarantor's property, nor will they constitute a breach of or give rise to termination of any contract, permit or license;
  - h) to the best of its knowledge, the Guarantor is neither bankrupt, nor is there any threat of bankruptcy being declared against the Guarantor, nor has an insolvency petition been filed against the Guarantor;
  - i) No criminal proceedings (prosecution) have been instituted (nor is there any threat thereof) against the Guarantor, nor has any criminal complaint been filed against the Guarantor for any such offence, nor are there any circumstances which would or could lead to such proceedings being instituted, nor has any other similar application been made which would affect the business activities of the Guarantor or its financial standing or its ability to perform its obligations under this Guarantee or its legal status or that of the Creditor under this Guarantee; the Guarantor is not a perpetrator, accomplice or participant in any criminal offence, or otherwise involved in any criminal activity, including where the Guarantor's criminal liability would be extinguished by reason of a statute of limitations or as a result of active repentance, nor is the Guarantor a legal successor to any person who has committed any act that would give rise to the circumstances set out in this Clause 3.1;
  - j) the Guarantor has not been included in the list of persons against whom any sanctions implemented by the Republic of Cyprus or the Czech Republic, or any international sanctions recognized by the Republic of Cyprus or the Czech Republic, have been imposed, regardless of the decision, legislation, measure, stance, or action on the basis of which such international sanctions were adopted;
  - k) the Guarantor is cognizant of the content of the obligations of the Debtors (any of them) under the Planning Agreement, the Contractual Documents, and the Settlement Agreement, and acknowledges the nature and value of the benefits to be rendered by the Creditor and the Guarantor, or the Creditor and
- e) vydání a plnění tohoto Ručení Ručitelem byly řádné a platně schváleny všemi příslušnými orgány Ručitele;
  - f) toto Ručení podepsala osoba oprávněná jednat za Ručitele a toto Ručení představuje platné, závazné a vymahatelné právní jednání Ručitele;
  - g) uzavření a plnění tohoto Ručení Ručitelem nejsou v rozporu s: (i) žádným právním předpisem závazným pro Ručitele; (ii) stanovami nebo jiným organizačním dokumentem Ručitele; (iii) žádným rozsudkem, rozhodčím nálezem či správním rozhodnutím závazným pro Ručitele; ani (iv) žádnou smlouvou, povolením nebo licenci závaznými pro Ručitele nebo vztahujícími se k majetku Ručitele, ani nebudou zakládat porušení nebo důvod k ukončení jakékoli smlouvy, povolení nebo licence;
  - h) Ručitel se podle svého nejlepšího vědomí nenachází v úpadku, nehrozí prohlášení úpadku Ručitele a proti Ručiteli ani nebyl podán insolvenční návrh;
  - i) proti Ručiteli nebylo zahájeno (ani nehrozí zahájení) trestního řízení (stíhání) ani na něj nebylo podáno trestní oznámení pro takový trestný čin a ani neexistují okolnosti, které by vedly nebo mohly vést k zahájení tohoto řízení, a ani nebyl podán jiný obdobný návrh, který by měl vliv na podnikání Ručitele nebo na jeho finanční situaci nebo na jeho schopnost splnit povinnosti z tohoto Ručení nebo na jeho právní postavení nebo na právní postavení Věřitele vyplývající z tohoto Ručení; Ručitel není pachatelem, spolupachatelem nebo účastníkem trestného činu ani se jiným způsobem nepodílel na jakékoli trestné činnosti, a to včetně případů, kdy by došlo k zániku trestní odpovědnosti Ručitele z důvodu promlčení trestní odpovědnosti nebo z důvodu účinné lítosti, Ručitel není ani právním nástupcem jakékoli osoby, která by se dopustila jednání zakládajícího okolnosti uvedené v tomto článku 3.1;
  - j) Ručitel není na seznamu osob vůči nimž byly nařízeny jakékoli sankce realizované Kyperskou republikou nebo Českou republikou, nebo jakékoli mezinárodní sankce uznávané Kyperskou republikou nebo Českou republikou, bez ohledu na to, na základě jakého rozhodnutí, právního předpisu, opatření, postoje nebo akce byly tyto mezinárodní sankce přijaty
  - k) Ručitel zná obsah povinností Dlužníků (kteréhokoli z nich) podle Plánovací smlouvy, Smluvních dokumentů a Dohody o vypořádání a je si vědom povahy a hodnoty plnění, která si Věřitel a Ručitel, respektive Věřitel a Dlužníci (kterýkoliv z nich), mají poskytnout podle těchto

the Debtors (any of them), as the case may be, under such documents. As such, the Guarantor agrees to the terms, conditions, and prices of such performance;

- l) the Guarantor represents that it deems the definition and designation of the Secured Debts (i.e. individually Secured Debts A and Secured Debts B, respectively) to be sufficiently precise and any ascertainment of vagueness or partial vagueness of a debt (obligation) vis-a-vis the Secured Debts shall not invalidate this Guarantee;
  - m) obligations of the Guarantor under this Guarantee are direct and unconditional obligations of the Guarantor that in terms of priority of their satisfaction rank at least pari passu with each other as well as with other existing or future unsecured and unsecured obligations of the Guarantor, save for those having priority pursuant to mandatory legal regulations.
- 3.2 The Guarantor shall ensure that all of its representations and warranties pursuant to Clause 3.1 above will remain valid and in full force and effect until all obligations of the Debtors (any of them) under the Planning Agreement, the Contractual Documents and the Settlement Agreement have been duly discharged (including, without limitation, the satisfaction or other extinguishment of all Secured Debts), save and except for those changes that are caused by acts approved by the Creditor or that will arise as a consequence of the Creditor's actions.

#### 4. JOINT AND FINAL PROVISIONS

- 4.1 This Guarantee shall become effective as of the date of execution thereof by the Guarantor, provided that it is subsequently accepted the Creditor side. In the event the Debtors issue an irrevocable offer to enter into the Planning Agreement and/or the Settlement Agreement, acceptance of this Guarantee may be made for at least the term during which such offer to enter into the Planning Agreement and/or the Settlement Agreement is irrevocable.
- 4.2 For the avoidance of doubt, the Guarantor hereby assumes this Guarantee separately and independently in respect of both Secured Debt A and Secured Debt B. Any termination of Secured Debt A on account of the eventual rescission of the Planning Agreement shall in no way whatsoever affect the obligations of the Guarantor to perform Secured Debt B in accordance with the terms of this Guarantee.
- 4.3 For the avoidance of doubt, it is hereby declared that Creditor shall exercise his rights under this Guarantee separately and only always in relation to his respective receivables corresponding to the Secured Debts owed to the Guarantor under the Planning Agreement, Contractual Documents and the Settlement Agreement.

dokumentů. Ručitel souhlasí s podmínkami a cenami těchto plnění;

- l) Ručitel prohlašuje, že považuje vymezení a určení Zajištěných dluhů (a to samostatně Zajištěných dluhů A i Zajištěných dluhů B) za dostatečně určité a případné zjištění neurčitosti či částečné neurčitosti dluhu (povinnosti) ze Zajištěných dluhů nezpůsobí neplatnost tohoto Ručení;
  - m) povinnosti Ručitele vyplývající z tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) představují přímé a nepodmíněné povinnosti Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení přinejmenším rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným povinnostem Ručitele s výjimkou povinností, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
- 3.2 Ručitel zajistí, aby všechna prohlášení a ujištění Ručitele podle článku 3.1 výše byla platná a plně účinná do doby řádného splnění veškerých povinností Dlužníků (kteréhokolí z nich) podle Plánovací smlouvy, Smluvních dokumentů a Dohody o vypořádání (zejména uspokojení nebo jiného zániku veškerých Zajištěných dluhů) s výjimkou těch změn, které budou způsobeny jednáním schváleným Věřitelem nebo vzniknou v důsledku jednání Věřitele.

#### 4. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 4.1 Toto Ručení je platné a účinné ode dne podpisu Ručení Ručitelem, za předpokladu jeho následné akceptace Věřitelem. Vystaví-li Dlužníci neodvolatelný návrh na uzavření Plánovací smlouvy a/nebo Dohody o vypořádání, je možné akceptovat toto Ručení nejméně v době neodvolatelnosti takového návrhu na uzavření Plánovací smlouvy a/nebo Dohody o vypořádání.
- 4.2 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Ručitel přebírá toto Ručení samostatně a na sobě nezávisle ve vztahu k Zajištěným dluhům A i Zajištěným dluhům B. Případný zánik Zajištěných dluhů A pro eventuální zrušení Plánovací smlouvy se nijak nedotýká závazků Ručitele k plnění Zajištěných dluhů B za podmínek dle tohoto Ručení.
- 4.3 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Věřitel vykonává svá práva podle tohoto Ručení samostatně a vždy jen ve vztahu ke svým pohledávkám odpovídajícím Zajištěným dluhům, které mu na základě Plánovací smlouvy, Smluvních dokumentů a Dohody o vypořádání vůči Ručiteli náleží.

- 4.4 Should the Creditor assert any receivables corresponding to the Secured Debts which in aggregate exceed the Guaranteed Amount, the Guarantor shall pay such receivables in accordance with the order in which they are asserted by the Creditor at the Guarantor; this is without prejudice to Clause 4.14 hereof.
- 4.5 The Guarantor shall not set off any of its receivables from the Creditor against any receivable of the Creditor against the Guarantor under this Guarantee without prior written consent of the Creditor.
- 4.6 This Guarantee is full severable from other representations, contracts or agreements, including without limitation the Planning Agreement or other Contractual Documents and/or other guarantees issued in connection with the Planning Agreement or other Contractual Documents even if they were made or concluded concurrently or in connection with this Guarantee unless it is explicitly stated otherwise therein or in this Guarantee; in such case this Guarantee is conditional upon such other representations, contracts or agreements only in the manner explicitly set forth therein or in this Guarantee; Section 1727 of the Civil Code shall not apply.
- 4.7 Rights and obligations set forth in this Guarantee can be asserted concurrently with any other right or remedy or security available to the Creditor. No reference in this Guarantee to any specific right or remedy limits Creditor in asserting any other right or remedy otherwise available to the Creditor under legal regulations, other agreements between the Guarantor and Creditor, other agreements between the Creditor and (other) guarantor. The Creditor may exercise its rights under any security to satisfy its claims in such manner and order at its discretion as it will deem fit.
- 4.8 In the event that any provision of this Guarantee is or becomes ineffective, void, or unenforceable, the remaining provisions of this Guarantee shall remain in full force and effect to the fullest extent possible. In such instance, both the Guarantor and the Creditor agree that such ineffective, invalid, or unenforceable provision shall be replaced by an effective, valid, or enforceable provision that is consistent with the intended economic purpose of such replaced provision, and the Guarantor and the Creditor shall endeavor to execute any necessary amendments and modifications to the Guarantee in order to render such superseded provision effective.
- 4.9 This Guarantee is governed by the laws of the Czech Republic. Both the Guarantor and the Creditor assume the risk of change in circumstances pursuant to Section 1765 (2) of the Civil Code, while they exclude the application of generally accepted commercial practices as well as those of the industry relating to the subject matter of the performance under this Guarantee or the documents entered into in connection with this
- 4.4 Uplatní-li Věřitel pohledávky odpovídající Zajištěným dluhům, které v součtu převýší Garantovanou částku, bude Ručitel plnit tyto pohledávky v pořadí podle okamžiku jejich uplatnění Věřitelem u Ručitele; tím není dotčen článek 4.14 tohoto Ručení.
- 4.5 Ručitel není oprávněn započíst jakoukoli svou pohledávku za Věřitelem proti jakékoli pohledávce Věřitele za Ručitelem z tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) bez předchozího písemného souhlasu Věřitele.
- 4.6 Toto Ručení (Prohlášení o ručení) je plně nezávislé na jiných prohlášeních, smlouvách či dohodách, zejména na Plánovací smlouvě nebo jiných Smluvních dokumentech a/nebo (jiných) ručitelských prohlášeních vydaných v souvislosti s Plánovací smlouvou nebo jinými Smluvními dokumenty, byť by byly učiněny či uzavřeny současně nebo v souvislosti s tímto Ručením, není-li v nich nebo v tomto Ručení výslovně stanoveno jinak; v takovém případě je však toto Ručení závislé na jiných takovýchto prohlášeních, dohodách a smlouvách výhradně způsobem v nich nebo v tomto Ručení výslovně stanoveným; ustanovení § 1727 Občanského zákoníku se neužije.
- 4.7 Práva a povinnosti Věřitele upravené tímto Ručením (Prohlášení o ručení) lze uplatnit souběžně ve vztahu k jinému právu nebo nápravnému prostředku a k jinému zajištění. Žádný odkaz v tomto Ručení na specifické právo nebo nápravný prostředek nebrání Věřiteli v uplatňování jakéhokoli jiného práva nebo nápravného prostředku, ke kterým je Věřitel z právních předpisů, jiných dohod mezi Ručitelem a Věřitelem, jiných dohod mezi Věřitelem a (jiným) ručitelem, či jinak oprávněn. Věřitel může využít svého práva na základě jakéhokoli zajištění pro uspokojení takových dluhů takovým způsobem a v takovém pořadí, jaké bude Věřitel považovat podle svého uvážení za vhodné.
- 4.8 V případě, že kterékoli ustanovení tohoto Ručení je nebo se stane neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení tohoto Ručení plně účinná a platná v nejširším možném rozsahu. V takovém případě se Ručitel a Věřitel dohodli, že toto neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bude nahrazeno účinným, platným či vymahatelným ustanovením, které odpovídá hospodářskému účelu tohoto nahrazeného ustanovení, a Ručitel a Věřitel uzavřou jakékoli nezbytné dodatky a změny Ručení, aby toto nahrazené ustanovení nabylo účinnosti.
- 4.9 Toto Ručení se řídí právními předpisy České republiky. Ručitel i Věřitel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. Ručitel a Věřitel vylučují aplikaci všeobecně zachovávaných obchodních zvyklostí, jakož i obchodních zvyklostí zachovávaných v odvětví týkajícím se předmětu plnění dle tohoto Ručení či dokumentů uzavřených v souvislosti s tímto Ručením,

- Guarantee, unless otherwise expressly agreed in such documents.
- 4.10 This Guarantee may be amended to any extent solely by written amendments to be signed both by the Guarantor and the Creditor.
- 4.11 In case of any discrepancy between the Czech and English versions of this Guarantee, the Czech version shall be the prevailing one.
- 4.12 Any disputes, claims or conflicts arising out of or in connection with this Guarantee (including any and all questions relating to its existence, validity, or termination) shall be adjudicated by the court of competent jurisdiction of the Czech Republic.
- 4.13 Both the Guarantor and the Creditor declare that they agree to the publication of this Guarantee, including any amendments, in the Register of Contracts pursuant to Act No. 340/2015 Coll., on special conditions for the effectiveness of certain contracts, the publication of such contracts, and the Register of Contracts (the Register of Contracts Act), as amended. Such Guarantee and related legal acts shall be disclosed and published by the Creditor.
- 4.14 The Guarantor acknowledges that under the Planning Agreement and the Settlement Agreement the Debtors undertook to procure that:
- a) in the event that the Creditor's claim(s) is(are) satisfied (paid) under this Guarantee in any amount, the Guarantor shall, with no preceding notice by the Creditor required, without delays but not later than within two (2) months issue and hand over to the Creditor as replacement of this Guarantee a New Guarantee for (equal to) 100% of the Guaranteed Amount; such New Guarantee to be issued even repeatedly (provided the condition relating to 100% of the Guaranteed Amount is satisfied) until the Guarantee Cap is reached (fully paid) (this is agreed considering the Guaranteed Amount is lower than the Guaranteed Cap); and
  - b) the Guarantor issues and hand overs to the Creditor a Renewed Guarantee (considering that this Guarantee is issued for a limited term which is shorter than the term of the Planning Agreement and the Settlement Agreement);
- all that in accordance with the terms set forth in the Planning Agreement and the Settlement Agreement, or as the case may be, in the Contractual Documents.
- 4.15 The Guarantor expressly consents to this Guarantee being entered in the Central Register of Contracts (CES) administered by the City of Prague, which is publicly accessible and which will contain information about the Creditor and the Guarantor, the numerical designation of this Guarantee, the date of its execution,
- ledaže by v těchto dokumentech výslovně sjednáno něco jiného.
- 4.10 Toto Ručení lze měnit v jakémkoli rozsahu výlučně na základě písemných dodatků podepsaných Ručitelem a Věřitelem.
- 4.11 V případě jakýchkoliv rozporů mezi českým a anglickým zněním tohoto Ručení má přednost české znění.
- 4.12 Jakýkoli spor, nárok nebo rozpor vzniklý z tohoto Ručení nebo v souvislosti s ním (včetně všech otázek týkajících se její existence, platnosti nebo ukončení) bude rozhodnut věcně a místně příslušným soudem České republiky.
- 4.13 Ručitel i Věřitel prohlašují, že souhlasí s uveřejněním tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) včetně případných dodatků v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v účinném znění. Toto Ručení (Prohlášení o ručení) a s ním související právní jednání uveřejní Věřitel.
- 4.14 Ručitel je srozuměn s tím, že v Plánovací smlouvě a Dohodě o vypořádání se Dlužníci zavázali zajistit, že:
- a) v případě, že se Věřitel uspokojí (je mu zapláceno) z tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) v jakékoli výši, Ručitel bez předchozí výzvy Věřitele a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou (2) měsíců, vystaví a předá Věřiteli namísto tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) Nové Ručitelské prohlášení jej nahrazující, na základě kterého budou závazky Ručitele omezeny částkou (rovná částka) odpovídající 100 % výše Garantované částky, a to (v případě splnění uvedené podmínky) i opakovaně až do uspokojení (zaplacení) maximálního Limitu zajištění (s ohledem na skutečnost, že toto Ručení (Prohlášení o ručení) je vystaveno na Garantovanou částku, která je nižší než Limit zajištění); a
  - b) Ručitel vystaví a předá Věřiteli Obnovené Ručitelské prohlášení (s ohledem na skutečnost, že toto Ručení (Prohlášení o ručení) je vystaveno na dobu kratší než je doba trvání Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání);
- a to vždy za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě a Dohodě o vypořádání, případně ve Smluvních dokumentech.
- 4.15 Ručitel výslovně souhlasí s tím, aby toto Ručení (Prohlášení o ručení) bylo uvedeno v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Věřiteli a Ručiteli, číselné označení tohoto Ručení, datum jeho podpisu a text tohoto Ručení.

and the text hereof.

- 4.16 Both the Guarantor and the Creditor declare that they do not regard the facts set forth in this Guarantee as trade secrets within the meaning of Section 504 of the Civil Code, and hereby grant permission for their use and disclosure without any further conditioning.
- 4.16 Ručitel i Věřitel prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto Ručení nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

----- SIGNATURE PAGE FOLLOWS / NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA -----

In / V Limbsol on / dne 16/06/ 2025

**Guarantor / Ručitel**

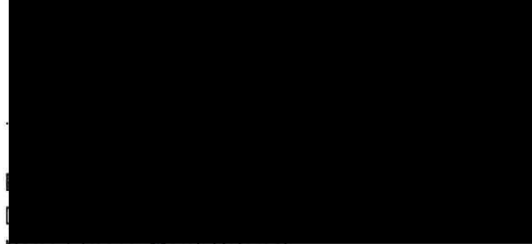


Director, represented by / ředitel, zastoupen:

Name / Jméno: Michal Vrzgula

Position / Funkce: Director / ředitel

**PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED**



Name / Jméno: Marek Petercak

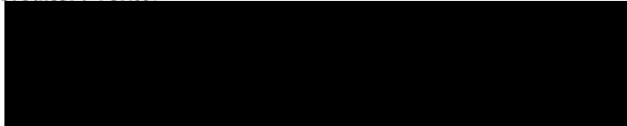
Position / Funkce: Director / ředitel

CREDITOR ACKNOWLEDGE AND AGREE TO THE TERMS OF THE ABOVE GUARANTEE AND HEREBY ACCEPT THE AFOREMENTIONED GUARANTOR / PODMÍNKY VÝŠE UVEDENÉHO RUČENÍ VEŘITEL BERE NA VĚDOMÍ A SOUHLASÍ A VÝŠE UVEDENÉHO RUČITELE PŘIJÍMÁ

Adoption of this Guarantee was approved by \_\_\_\_\_ of the Municipal District of Prague 1 at a meeting held on \_\_\_\_\_, Resolution No. \_\_\_\_\_ / Přijetí tohoto Ručení bylo schváleno Radou městské části Praha 1 na zasedání konaném dne 26.8.2025, číslo usnesení UR25.0910.

In / V TRAZE - 3 - 09 - 2025 on / dne ..... 2025

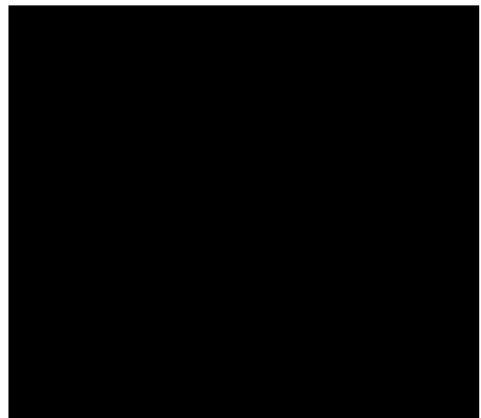
**Creditor / Věřitel**



Municipal District of Prague 1 / Městská část Praha 1

Name / Jméno: MGR. TEREZIE RADOMĚŘSKÁ

Position / Funkce: STAROSTKA



Signed (or sealed) this day in my presence by

Michal Vrzgula  
Marek Petercak

As the Certifying Officer, I certify only the signature which appears on document and assume no responsibility for the content of this document. In testimony whereof hereto set my hand and official seal

this 10 day of 6 2025