



CORPORATE GUARANTEE

PROHLÁŠENÍ O RUČENÍ

executed as of this day, month and year set forth below (hereinafter „**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**“)

TO:

1) **Městská část Praha 3**, whose registered office is at Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3; ID No.: 000 63 517

(hereinafter referred to as the „**Creditor**“)

WHEREAS:

(A) The Creditor and the Debtor are parties to the CA;

(B) The Guarantor is a party that is affiliated with the Debtor;

(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 shall have the meanings as defined in this Article hereof:

Termination Date shall refer to the date of payment of the last part of Investor's Financial Contribution (as this term is defined in the CA) or the fifth anniversary of signing of this Guarantee by the Guarantor (whatever occurs earlier).

Debtor shall refer to the company **Rezidence Nový Žižkov, a.s.**, whose registered office is located at Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Prague 1; ID No. 272 20 397, as assignee of the CA.

Guaranteed Amount shall refer to the amount of **CZK 32,853,844.50**.

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

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

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:

1) **Městská část Praha 3**, IČO: 000 63 517, se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3

(dále jen „**Věřitel**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

(A) Věřitel a Dlužník jsou stranami Smlouvy o spolupráci;

(B) Ručitel je osobou spřízněnou s Dlužníkem;

(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 mají termíny s velkým počátečním písmenem význam definovaný v tomto článku Ručení:

Den zániku znamená den úhrady poslední části Finančního plnění (jak je tento pojem definován ve Smlouvě o spolupráci), nejpozději však den, na který připadá páté výročí podpisu tohoto Ručení Ručitelem.

Dlužník znamená společnost **Rezidence Nový Žižkov a.s.**, IČO: 272 20 397, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, jako postupníka Smlouvy o spolupráci.

Garantovaná částka znamená částku ve výši **32 853 844,50 Kč**.

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

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

Guarantor shall have the meaning ascribed to it in the preamble of this Guarantee.

CA shall refer to the Cooperation Agreement entered into on December 14th, 2023 by and between the Creditor as MČ and the legal predecessor of the Debtor as Investor, as amended.

Creditor shall have the meaning ascribed to it in the preamble of this Guarantee.

Secured Debts shall refer to those monetary debts owed by the Debtor to the Creditor that arise under the CA and which correspond to the Creditor's receivable for payment of the Financial Contributions (as defined in the CA) by the Investor.

1.2 Unless the context herein suggests otherwise:

- (a) 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 that all Secured Debts will be paid to the Creditor in a due and timely manner;
- (b) it is obligated to satisfy the Creditor in the event the Debtor defaults on the payment of any Secured Debts within the time period as agreed in the CA 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 pay the respective Secured Debt to the Creditor on behalf of the Debtor;

2.2 The Creditor unconditionally and irrevocably accepts the Guarantor and this Guarantee.

2.3 The Guarantor shall be obliged 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:

Ručitel má význam uvedený v úvodu tohoto Ručení.

Smlouva o spolupráci znamená Smlouvu o spolupráci uzavřenou dne 14. prosince 2023 mezi Věřitelem jako MČ a právním předchůdcem Dlužníka jako Investorem, ve znění pozdějších dodatků.

Věřitel má význam uvedený v úvodu tohoto Ručení.

Zajištěné dluhy znamená peněžité dluhy Dlužníka vůči Věřiteli, které vzniknou na základě Smlouvy o spolupráci a odpovídají pohledávce Věřitele na úhradu Finančního plnění (jak je tento pojem definován ve Smlouvě o spolupráci) Investorem.

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

- (a) 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 zaplacení všech Zajištěných dluhů;
- (b) je povinen uspokojit Věřitele v případě, že Dlužník nesplní povinnost uhradit jakýkoliv Zajištěný dluh ve lhůtě sjednané ve Smlouvě o spolupráci a toto porušení nenapraví ani do deseti (10) Pracovních dní od písemné výzvy Věřitele, a že v takovém případě Ručitel zaplatí příslušný Zajištěný dluh Věřiteli za Dlužníka;

2.2 Věřitel Ručitele a toto Ručení bezpodmínečně a neodvolatelně přijímá.

2.3 Ručitel je povinen plnit své ručitelské povinnosti podle tohoto Ručení nejpozději do třiceti (30) dní od doručení písemné výzvy Věřitele Ručiteli řádně podepsané oprávněným zástupcem Věřitele, která bude obsahovat:

- (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 Debtor 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 any payments made by the Debtor or the Guarantor or any other person on behalf of any of them to the Creditor pursuant to or in connection with the CA or this Guarantee, including, without limitation, payments made on the Secured Debts. 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. The Guaranteed Amount has been set forth taking into account the partial performance of the CA by the Debtor comprising the payment of CZK 6,745,875 under Art. VI.7 of the CA and therefore the Guaranteed Amount shall not be decreased anymore to reflect the said payment.
- 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.
- 2.6 The Creditor agrees to return the original of this Guarantee to the Guarantor within ten (10) Business Days of (whichever is earlier): (a) the Termination Date, or (b) the day on which it receives all amounts which in aggregate are equal to the Guaranteed Amount.
- 2.7 In the event the CA is amended, supplemented or novated without the prior written consent of the Guarantor, the Guarantee shall survive in respect of the Secured Debts only to the extent as if no such amendment, supplement or novation had been made. 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. Moreover, this Guarantee automatically terminates upon any assignment of the Secured Debts (or rights under this Guarantee) by the Creditor which is effected in breach of terms of this Guarantee.
- 2.8 Should the Guarantor acquire a (recourse) claim against the Debtor by virtue of the Guarantor's performance on behalf of the Debtor under this Guarantee, the Creditor shall, as per the request of the Guarantor, provide the Guarantor with all
- (a) specifikaci splatných Zajištěných dluhů, zejména peněžní částky, kterou Věřitel požaduje po Ručiteli uhradit na základě Ručení; a
- (b) uvedení přesného data doručení výzvy dle čl. 2.1 (b) tohoto Ručení Dlužníkovi k zaplacení Zajištěných dluhů spolu s kopií takové výzvy.
- 2.4 Závazky Ručitele na základě tohoto Ručení jsou omezeny Garantovanou částkou. Garantovaná částka bude automaticky snížena o veškeré platby, které Dlužník, Ručitel či jakákoliv jiná osoba za kteréhokoli z nich Věřiteli uhradí na základě či v souvislosti se Smlouvou o spolupráci či tímto Ručením, zejména platby na Zajištěné dluhy. Pro vyloučení všech pochyb se Ručitel a Věřitel dohodli, že žádné ustanovení tohoto 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, převýšila Garantovanou částku. Garantovaná částka již zohledňuje dílčí plnění Smlouvy o spolupráci Dlužníkem spočívající v úhradě finančního plnění ve výši 6.745.875 Kč podle čl. VI.7 Smlouvy o spolupráci, o uvedené plnění Dlužníka proto nebude Garantovaná částka dále snižována.
- 2.5 Ručení Ručitele zaniká Dnem zániku. Jakýkoliv požadavek na plnění podle tohoto Ručení musí Ručitel obdržet před Dnem zániku.
- 2.6 Věřitel se zavazuje vrátit Ručiteli originál tohoto Ručení do deseti (10) Pracovních dní ode (podle toho co nastane dříve): (a) Dne zániku nebo (b) dne obdržení všech částek, které v souhrnu dosáhnou Garantovanou částku.
- 2.7 Pokud dojde ke změně, doplnění či novaci Smlouvy o spolupráci bez předchozího písemného souhlasu Ručitele, ručení ve vztahu k Zajištěným dluhům trvá pouze v rozsahu, jako kdyby takové změny, doplnění nebo novace nebylo. 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 zaniká postoupením Zajištěných dluhů (příp. práv z tohoto Ručení) Věřitelem v rozporu s tímto Ručením.
- 2.8 V případě, že Ručitel vůči Dlužníkovi nabyde (regresní) nárok z titulu plnění Ručitele za Dlužníka podle tohoto Ručení, je Věřitel povinen poskytnout Ručiteli na žádost Ručitele veškerou rozumně vyžádanou součinnost (včetně odevzdání

reasonably requested assistance (including the production of relevant documents) for the purposes of establishing and enforcing such claim against the Debtor.

3. JOINT AND FINAL PROVISIONS

- 3.1 This Guarantee shall become effective as of the date of execution thereof by the Guarantor and the Creditor.
- 3.2 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 endeavour to execute any necessary amendments and modifications to the Guarantee in order to render such superseded provision effective.
- 3.3 This Guarantee is governed by the laws of the Czech Republic. In addition to what is stated elsewhere herein, and without prejudice to any provision of this Guarantee, both the Guarantor and the Creditor agree that the application of any non-cogent provision of any law of the Czech Republic is expressly excluded to the extent that the application thereof would alter (whether it be in whole or in part) the import, interpretation or purpose of any provision of this Guarantee. 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 Guarantee, unless otherwise expressly agreed in such documents.
- 3.4 This Guarantee shall entirely replace the corporate guarantee signed by the Guarantor on December 14th, 2023.
- 3.5 This Guarantee may be amended to any extent solely by written amendments to be signed both by the Guarantor and the Creditor.
- 3.6 In case of any discrepancy between the Czech and English version of this Guarantee, the Czech version shall prevail.
- 3.7 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.

příslušných dokumentů) za účelem prokázání a uplatnění tohoto nároku vůči Dlužníkovi.

3. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 3.1 Toto Ručení je platné a účinné ode dne podpisu Ručení Ručitelem a Věřitelem.
- 3.2 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.
- 3.3 Toto Ručení se řídí právními předpisy České republiky. Nad rámec toho, co je uvedeno jinde v tomto Ručení, a aniž by tím bylo dotčeno jakékoli ustanovení tohoto Ručení se Ručitel a Věřitel dohodli, že použití jakéhokoli ustanovení kteréhokoliv právního předpisu České republiky, které není kogentní, je výslovně vyloučeno v rozsahu, ve kterém by jeho použití mohlo měnit (ať již plně nebo částečně) význam, interpretaci nebo účel kteréhokoli ustanovení tohoto Ručení. 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, ledaže by v těchto dokumentech výslovně sjednáno něco jiného.
- 3.4 Toto Ručení v plném rozsahu nahrazuje prohlášení o ručení podepsané Ručitelem dne 14. prosince 2023.
- 3.5 Toto Ručení lze měnit v jakémkoli rozsahu výlučně na základě písemných dodatků podepsaných Ručitelem a Věřitelem.
- 3.6 V případě jakýchkoliv rozporů mezi českým a anglickým zněním tohoto Ručení má přednost české znění.
- 3.7 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.

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

In / V Limasol on / dne 14/04/ 2026

Guarantor / Ručitel

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED



PENTA INVESTMENTS CYPRUS LIMITED
director, represented by / ředitel, zastoupen:
Name / Jméno: Michal Vrzgula
Position / Funkce: director / ředitel

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED



PENTA INVESTMENTS CYPRUS LIMITED
director, represented by / ředitel, zastoupen:
Name / Jméno: Marek Peterčák
Position / Funkce: director / ředitel

WE ACKNOWLEDGE AND AGREE TO THE TERMS OF THE ABOVE GUARANTEE AND HEREBY ACCEPT THE AFOREMENTIONED GUARANTOR / PODMÍNKY VÝŠE UVEDENÉHO RUČENÍ BEREME NA VĚDOMÍ A SOUHLASÍME A VÝŠE UVEDENÉHO RUČITELE PŘIJÍMÁME

In / V Prze on / dne 15.6. 2026

Creditor / Věřitel



Městská část Praha 3
Name / Jméno: Pavel Dobeš
Position / Funkce: deputy mayor / místostarosta





Doložka dle § 43 odst. 1 zákona
č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze,
v platném znění, potvrzující splnění
podmínek pro platnost právního jednání
městské části Praha 3.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno
rozhodnutím RMČ/ZMČ Praha 3, a to

usnesením ze dne 1.6.2026

č. RMČ/2026/0228