

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

pomiędzy:

Jonak i Partnerzy, Radcowie Prawni Sp. p.

a

Grenova Capital Sp. z o.o.

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („Umowa”) została zawarta w dacie wskazanej w par. 10.6 pomiędzy:

Jonak i Partnerzy, Radcowie Prawni sp. p., ul. Stępińska 9, 00-739 Warszawa, KRS 0000605274, NIP 5272773173, (dalej „**Administrator Zabezpieczeń**”), reprezentowaną przez:

Jacka Jonaka, wspólnika

oraz

Grenova Capital Sp. z o. o., ul. Emilii Plater 53 00-113 Warszawa, KRS: 0000988292, NIP: 5272881230, o kapitale zakładowym w wysokości 100 000,00 złotych (sto tysięcy złotych), (dalej „**Emitent**”), reprezentowaną przez:

Bartosza Dziubak, Prezesa Zarządu

Tomasza Boratyńskiego, Członka Zarządu

Mariusza Mikulskiego, Członka Zarządu

Administrator Zabezpieczeń lub Emitent zwani są również łącznie „**Stronami**”, a każda z nich indywidualnie „**Stroną**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A.** Emitent na podstawie uchwały Zarządu z dnia 8 lipca 2026 r. podjął decyzję o ustanowieniu bezprospektowego programu emisji obligacji zwykłych na okaziciela („**Program**”), w ramach którego Emitent może dokonywać emisji obligacji w ramach jednej lub kilku serii, o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 100.000.000,00 PLN (stu milionów złotych), oprocentowanych, zabezpieczonych, dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy będą określone w dokumentach warunków emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach, każdorazowo sporządzanych dla poszczególnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu;
- B.** w ramach ustanowionego Programu, uchwałą Zarządu z dnia 8 lipca 2026 r., Emitent postanowił o emisji do 21.000 (dwudziestu jeden tysięcy) sztuk zwykłych na okaziciela obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 21.000.000, 00 (dwudziestu jeden milionów) złotych, mających formę dokumentu, z terminem wykupu przypadającym w dniu 24 lipca 2029 roku („**Obligacje**”), których warunki emisji zostaną określone w dokumencie „*Warunki emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A Grenova Capital sp. z o.o.*” („**Warunki Emisji**”), zgodnym we wszystkich aspektach ze wzorem załączonym do Umowy;
- C.** zgodnie z Warunkami Emisji, wierzytelności wynikające z Obligacji mają być zabezpieczone między innymi poprzez zdefiniowane poniżej Hipoteki, Cesje, Poręczenie, Weksel Emitenta, Umowę Podporządkowania, Rachunek do Obsługi Obligacji oraz w inny sposób wskazany w Warunkach Emisji;
- D.** zamiarem Emitenta jest powierzenie Administratorowi Zabezpieczeń pełnienia funkcji (i) administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksła Emitenta, Poręczenia, Cesji oraz Podporządkowania Wierzytelności i Rachunku Obsługi Obligacji oraz (ii) administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipotek.
- E.** intencją Stron jest, aby Administrator Zabezpieczeń pełnił funkcję administratora zabezpieczeń dla wszystkich Zabezpieczeń,

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

W niniejszej Umowie:

Adres Administratora	oznacza adres pocztowy wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu wysyłki pisma jako adres siedziby Administratora, na dzień zawarcia Umowy jest to: Jonak i Partnerzy, Radcowie Prawni, ul. Stępińska 9, 00-739 Warszawa;
Cesja	oznacza przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu/ubezpieczonemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego, jak również z tytułu każdej kolejnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą, którymi objęte będą dane Nieruchomości;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
Dokument Zabezpieczenia	oznacza każdy z dokumentów ustanawiających którekolwiek z Zabezpieczeń, zgodny we wszystkich istotnych aspektach z opisem odpowiedniego Zabezpieczenia zawartym w Warunkach Emisji;
Hipoteka	oznacza hipotekę umowną łączną do kwoty 200.000.000,00 PLN (dwieście milionów złotych) (suma hipoteki) tj. hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać roszczenia wynikające z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, które Emitent zamierza wyemitować w przyszłości (tj. Obligacji Programu) ustanowiona na Nieruchomościach.
Kaucja	oznacza kwotę 40.000 złotych, tytułem kaucji zabezpieczającej udokumentowane i uzasadnione lub zasadnie oczekiwane koszty oraz wydatki oraz 50% szacowanego wynagrodzenia Administratora, związanego z dochodzeniem roszczeń z Obligacji oraz uzyskaniem zaspokojenia z Zabezpieczeń, a także koszty utrzymywania, obsługi oraz operacji na Rachunku Powierniczym;
Kodeks cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny;
Kodeks postępowania cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

Nieruchomości	oznacza nieruchomości, które będą przedmiotem obciążenia Hipoteką, zgodnie z pkt 14.5 Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania. Warunków Emisji;
Nieruchomości Dodatkowe	oznacza Nieruchomości II lub Nieruchomości Nowe;
Nieruchomości Nowe	oznacza nieruchomości zaakceptowane uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń jako przedmiot Hipoteki na zasadach określonych w pkt 14.5.3 b) Warunków Emisji;
Nieruchomości I	oznacza nieruchomości, o których mowa w pkt 14.5.1 Warunków Emisji;
Nieruchomości II	oznacza nieruchomości, o których mowa w pkt 14.5.3 a) Warunków Emisji
Obligacje	ma znaczenie nadane w lit. B preambuły;
Obligatariusz	oznacza każdego właściciela lub współwłaściciela Obligacji;
Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji	oznacza oświadczenie Emitenta składane na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego Emitent podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;
Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji	oznacza oświadczenie Poręczyciela składane na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego Emitent podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej niż równowartość 150% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;
Oświadczenie Dłużnika Hipotecznego o poddaniu się egzekucji	oznacza oświadczenie Dłużnika Hipotecznego składane na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego Dłużnik Hipoteczny podda się egzekucji z przedmiotu Hipoteki stanowiącą jego własność co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;
Poręczenie	oznacza poręczenie w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu cywilnego, udzielone przez Poręczyciela za wszystkie zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji,

do maksymalnej wysokości 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji ;

Poręczyciel	oznacza spółkę Project Development Group Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Emilii Plater 53 00-113 Warszawa, KRS 0000618633, NIP 7831741748;
Rachunek do Obsługi Obligacji	oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim) prowadzony na rzecz Emitenta w Noble Securities S.A. w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji (zdefiniowanych w Warunkach Emisji) – na zasadach określonych w pkt 15.2 Warunków Emisji;
Rachunek Powierniczy	oznacza rachunek powierniczy prowadzony na imię Administratora, który powinien zostać otworzony zgodnie z Umową na koszt Emitenta w celu zdeponowania Kaucji;
Umowa Podporządkowania	oznacza zawartą pomiędzy Emitentem, Poręczycielem i Wierzycielem Podporządkowanym a Administratorem Zabezpieczeń umowę podporządkowania Wierzytelności Podporządkowanych (w rozumieniu Warunków Emisji) wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2025 r., poz. 1667, z póź. zm.);
Warunki Emisji	ma znaczenie nadane w lit. B preambuły Umowy;
Weksel Emitenta	oznacza weksel własny <i>in blanco</i> wystawiony przez Emitenta z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową sporządzoną w formie pisemnej z podpisem/ami notarialnie poświadczonym/i;
Zabezpieczenia	oznacza łącznie: Hipotekę, Cesję, Poręczenie, Weksel Emitenta oraz Umowę Podporządkowania i Rachunek do Obsługi Obligacji;
Wierzyciel Podporządkowany	oznacza Pana Bartosza Dziubę, pełniącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji funkcję prezesa Zarządu Emitenta;
Wierzytelności	oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta, z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta kwoty wykupu Obligacji, odsetek, premii, odsetek za opóźnienia, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych

z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji;

Zgromadzenie Obligatariuszy oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy, o której mowa w art. 46 Ustawy o Obligacjach, o ile zostanie ustanowiona zgodnie z Warunkami Emisji.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Emitent niniejszym ustanawia Administratora Zabezpieczeń: (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksli, Poręczenia, Cesji, Umowy Podporządkowania i Rachunku do Obsługi Obligacji oraz administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipoteki i tym samym upoważnia Administratora do wykonywania względem Zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator zgadza się na ustanowienie go: (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla Emitenta, Poręczenia, Cesji, Umowy Podporządkowania i Rachunku do Obsługi Obligacji oraz (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipoteki.
- 2.2. Emitent zobowiązuje się zapewnić, że na rzecz Administratora Zabezpieczeń zostaną dodatkowo złożone Oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji oraz Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji, niestanowiące zabezpieczeń Obligacji, natomiast będące instrumentami usprawniającymi dochodzenie przez Administratora roszczeń w stosunku do ich wystawców.
- 2.3. Administrator jest zobowiązany do wykonywania funkcji określonych w pkt. 2.1 mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy, jednakże, dla uniknięcia wątpliwości, bez obowiązku ponoszenia uszczerbku przez samego Administratora, w szczególności ponoszenia kosztów dochodzenia roszczeń, braku lub znacznego opóźnienia w wypłacie wynagrodzenia należnego za podejmowane czynności lub w sytuacji wystąpienia uzasadnionego ryzyka takiego braku lub opóźnienia.

3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ

- 3.1. Zobowiązania z Obligacji zostaną zabezpieczone na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, dla uniknięcia wątpliwości, w szczególności poprzez:
 - a) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, ustanowiona na zasadach określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji, tj. przede wszystkim poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 200.000.000 zł, tj. Hipoteki, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać roszczenia wynikające z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, które Emitent zamierza wyemitować w przyszłości (tj. Obligacji Programu),
 - b) wystawienie Weksla przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń i przekazanie go Administratorowi Zabezpieczeń do dnia przydziału Obligacji, przy czym wraz z przekazaniem Weksla Administratorowi Zabezpieczeń, Emitent i Administrator podpiszą deklarację wekslową przewidującą, m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może

nastąpić uzupełnienie Weksla, jest dzień 31 (trzydziesty pierwszy) grudnia 2039 (dwa tysiące trzydziestego dziewiątego) roku,

- c) udzielenie przez Poręczyciela poręczenia w rozumieniu art. 876 – 887 Kodeksu Cywilnego i zobowiązanie się wobec Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach, do wykonania wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, na wypadek gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał lub wykonał je nienależycie, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, a poręczenie to zostanie udzielone do wysokości stanowiącej nie mniej niż równowartość 150 % łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji,
- d) w przypadku objęcia Nieruchomości majątkową polisą (polisami) ubezpieczeniową – dokonanie na rzecz Administratora przelewu wierzytelności z wszelkich majątkowych polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości.

3.2. Dodatkowo, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, Emitent:

- a) spowoduje, że w dniu złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do dnia przydziału Obligacji, Dłużnik Hipoteczny ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości stanowiącej jego własność, stanowiącej część katalogu Nieruchomości będących przedmiotem Hipoteki, co do obowiązku zapłaty kwoty do 200% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2039 (dwa tysiące trzydziestego dziewiątego) roku,
- b) spowoduje, że do dnia przydziału Poręczyciel ustanowi na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego Poręczyciel podda się z całego swojego majątku obowiązkowi zapłaty sumy pieniężnej stanowiącej nie mniej niż równowartość 150 % łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, na wypadek niewykonania lub nienależyciego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2039 r.
- c) w dniu wystawienia Weksla ustanowi skutecznie tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, tj. złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 200% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2039 (dwa tysiące trzydziestego dziewiątego) roku.

4. PRAWA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

4.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do:

- a) podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do ustanowienia Zabezpieczeń, w szczególności zawarcia z Poręczycielem Umowy Poręczenia, w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, zawarcia z Emitentem deklaracji wekslowej dotyczącej Weksla, zawarcia z Emitentem, Poręczycielem i Wierzycielem Podporządkowanym Umowy Podporządkowania, Cesji (w razie takiej potrzeby), jak również współdziałania z Emitentem lub Poręczycielem w celu ustanowienia Hipotek;
- b) z zastrzeżeniem pozostałych postanowień Umowy, w tym w szczególności pkt 4.4 – 4.7, wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z Warunkami Emisji, praw i obowiązków wierzyciela wynikających z każdego z Dokumentów Zabezpieczeń, w tym z wykorzystaniem Oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji, Oświadczenia Poręczyciela o poddaniu się egzekucji oraz Oświadczenia Dłużnika Hipotecznego o poddaniu się egzekucji; oraz realizacją uprawnień do dysponowania środkami pieniężnymi znajdującymi się na Rachunku do Obsługi Obligacji na zasadach opisanych szczegółowo w Warunkach Emisji;
- c) dokonania innych działań i czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do wykonania Dokumentów Zabezpieczeń w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności;
- d) dokonania podziału pomiędzy Obligatariuszy środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia,

w każdym przypadku zgodnie z postanowieniami Umowy.

- 4.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 4.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz odpowiednim Dokumentem Zabezpieczenia i w Warunkach Emisji.
- 4.4. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty takie wyraźnie stanowią inaczej.
- 4.5. Administrator Zabezpieczeń może (ale nie jest zobowiązany) podejmować działania (lub zaniechać podejmowania działań), jakie wedle jego wyłącznego uznania leżą w najlepszym interesie Obligatariuszy
- 4.6. Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od działania zgodnie z Umową, do czasu otrzymania od Emitenta lub Obligatariuszy (albo na ich zlecenie) pokrycia lub zabezpieczenia całości szacowanych kosztów, jakie może ponieść w związku z tymi działaniami oraz 50% oszacowanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia z tytułu podejmowania tych czynności, w zakresie, w jakim suma tych kwot przewyższa środki zgromadzone w danym momencie na Rachunku Powierniczym. Zarówno wysokość kosztów jak i oszacowanie wynagrodzenia powinno zostać uzasadnione przez Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta.
- 4.7. Dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta o takiej potrzebie dokonanej przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń w zakresie, w jakim jest to skutkiem nieprzekazania informacji lub dokumentów żądanych przez Administratora Zabezpieczeń.

5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosić odpowiedzialności za żadne działanie (lub zaniechanie), jeśli jego działanie (lub powstrzymanie się od działania) jest zgodne z Warunkami Emisji lub niniejszą Umową.
- 5.2. Dla uniknięcia wątpliwości, Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za:
 - a) adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń;
 - b) możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
 - c) rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenie.
- 5.3. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności, jeżeli dane Zabezpieczenie nie będzie mogło zostać ustanowione lub ustanowienie danego Zabezpieczenia okaże się nieskuteczne z powodów innych niż leżące po stronie Administratora Zabezpieczeń.
- 5.4. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń w zakresie, w jakim jest to skutkiem nieprzekazania informacji lub dokumentów żądanych przez Administratora Zabezpieczeń.
- 5.5. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie.
- 5.6. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku na kwotę wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora Zabezpieczeń, jeśli Administrator Zabezpieczeń podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator Zabezpieczeń korzysta dla tego celu.
- 5.7. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do wysokości dwukrotności wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług) otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń, za wyjątkiem przypadków winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa.
- 5.8. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej.
- 5.9. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakiegokolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.

6. PODZIAŁ ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 6.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:

- a) w pierwszej kolejności - na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 7. Umowy, opłat sądowych i innych wydatków, opłat oraz kosztów postępowań sądowych lub egzekucyjnych ponoszonych na rzecz osób trzecich, jak również udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych bezpośrednio w związku z związanymi z otwarciem, prowadzeniem, lub obsługą Rachunku Powierniczego oraz operacjami na tym rachunku, dochodzeniem zaspokojenia, w każdym wypadku w zakresie, w jakim nie zostały one pokryte przez Emitenta, w tym ze środków zgromadzonych na Rachunku Powierniczym lub przez albo na zlecenie Obligatariuszy;
- b) w drugiej kolejności - na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt 4.6 Umowy;
- c) w trzeciej kolejności - na poczet zaspokojenia Wierzytelności, na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym:
 - (i) zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:
 - (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - (b) odsetki od Obligacji;
 - (c) należność główna z Obligacji;
 - (d) pozostałe wierzytelności przysługujące Obligatariuszom z Obligacji;
 - (ii) Administrator Zabezpieczeń przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym niezwłocznie nie później jednak niż w terminie do 5 Dni Roboczych od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji, w każdym przypadku na rachunek bankowy wskazany Administratorowi Zabezpieczeń przez danego Obligatariusza w formie pisemnej;
 - (iii) kwoty należne Obligatariuszom, lecz nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym Administrator Zabezpieczeń złoży do depozytu sądowego (przy czym jeżeli kwoty kwot uzyskane z realizacji Zabezpieczenia nie wystarczą na pokrycie opłat sądowych i innych kosztów z tym związanych, konieczne środki zostaną one pobrane ze składanych kwot);
- d) w czwartej kolejności - na rzecz Emitenta.

6.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego, przy czym opłaty sądowe oraz inne ewentualne koszty z tym związane zostaną pokryte ze składanych kwot.

7. WYNAGRODZENIE

7.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia w następującej wysokości:

- a) z tytułu udziału w przygotowaniu do **8 000 PLN** (osiem tysięcy złotych), płatne najpóźniej w pierwszym Dniu Roboczym po zawarciu Umowy i otrzymaniu faktury; pełnienia funkcji, w tym sprawdzeniu (wyłącznie pod względem formalnym) Dokumentów Zabezpieczeń, niezależnie od zaniechania emisji Obligacji lub nie dojdęcia jej do skutku;

- b) za wykonywanie czynności Administratora Zabezpieczeń: **1 600 PLN** (jeden tysiąc sześćset złotych) miesięcznie za każdy miesiąc kalendarzowy trwania Umowy, począwszy od 1 czerwca 2026 r., płatne kwartalnie z góry, w odniesieniu do pierwszej kwoty najpóźniej w pierwszym Dniu Roboczym po zawarciu Umowy i otrzymaniu faktury;
- c) wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich czynności (poza objętymi ryczałtem z lit. b)) związanych z zachowaniem praw Obligatariuszy i z dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia z Zabezpieczeń: iloczyn czasu pracy poświęconego przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń i stawki godzinowej: **400 PLN** (czteryście złotych).
- 7.2. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień pkt a) i b), wynagrodzenie płatne będzie w terminie 7 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT.
- 7.3. Kwoty wynagrodzenia, o których mowa w pkt 7.1. powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT) który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 7.4. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ponoszenia samodzielnie jakichkolwiek kosztów wydatków i opłat związanych z wykonywaniem Umowy, w tym związanych z otwarciem, prowadzeniem, lub obsługą Rachunku Powierniczego oraz operacjami na tym rachunku, sądowych, egzekucyjnych, notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatku od czynności cywilnoprawnych, związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się niezwłocznie do zwrotu wszelkich kosztów zasadnie poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Niezależnie od uprawnień Administratora Zabezpieczeń określonych w pkt 4.5 Umowy, Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta lub, w przypadku o którym mowa w pkt 3.8 powyżej, od Obligatariuszy zaliczek na poczet ww. kosztów pod rygorem powstrzymania się od dokonania danej czynności do czasu otrzymania zaliczki.
- 7.5. W celu zabezpieczenia wykonania obowiązków Administratora, Emitent zobowiązuje się w terminie do [45 dni po Dniu Emisji], pokryć wskazane przez Administratora koszty otwarcia Rachunku Powierniczego w banku wskazanym przez Administratora (w miarę możliwości z uwzględnieniem preferencji Emitenta), dokonać wszelkich czynności niezbędnych w celu otwarcia Rachunku Powierniczego oraz wpłacić na Rachunek Powierniczy Kwotę Kaucji. Środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym będą mogły być przelane zgodnie z poleceniem Administratora: (i) na rachunek bankowy Administratora lub innego podmiotu, zawierającą oświadczenie Administratora z podpisem notarialnie poświadczonym, że celem przelewu jest (w zależności od okoliczności) pokrycie udokumentowanych i uzasadnionych lub zasadnie oczekiwanych, uzasadnionych opłat sądowych i innych wydatków, opłat oraz kosztów postępowań sądowych lub egzekucyjnych ponoszonych na rzecz osób trzecich lub 50% szacowanego wynagrodzenia Administratora, związanego z dochodzeniem roszczeń z Obligacji oraz uzyskaniem zaspokojenia z Zabezpieczeń, albo (ii) na rachunek bankowy Emitenta, po spłacie całości jego zobowiązań z tytułu Obligacji.

8. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 8.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony – do dnia, w którym wystąpi późniejsze ze zdarzeń:
- nastąpi zaspokojenie wszelkich Wierzytelności;
 - nastąpi wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.

- 8.2. Strony uprawnione są do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem następujących zasad:
- a) Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy;
 - b) Emitent może wypowiedzieć Umowę:
 - (i) z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednak wyłącznie w przypadku powierzenia funkcji administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi po uprzednim uzyskaniu zgody wszystkich Obligatariuszy lub Zgromadzenia Obligatariuszy, jeśli przewidują je Warunki Emisji, ze skutkiem wypowiedzenia nie wcześniej niż na dzień rozpoczęcia obowiązywania nowej umowy dotyczącej administrowania Zabezpieczeniami, zawartej z takim nowym administratorem Zabezpieczeń;
 - (ii) ze skutkiem natychmiastowym – po wygaśnięciu Wierzytelności.
- 8.3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami pkt 7.2, Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym Obligatariuszy. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może również wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej wskazanej przez wszystkich Obligatariuszy nowym administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania takiego wezwania:
- a) zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym administratorem Zabezpieczeń,
 - b) osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia.
- 8.4. Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym zaniechania lub niedojścia do skutku emisji Obligacji, bez uszczerbku dla roszczenia Administratora Zabezpieczeń do wypłaty wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 6.1 lit. a) powyżej.

9. ZAWIADOMIENIA

- 9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z niniejszą Umową będzie ważna i skuteczna, o ile będzie miała formę pisemną pod rygorem nieważności i zostanie doręczona:
- a) w przypadku Korespondencji kierowanej do Administratora Zabezpieczeń: na Adres Administratora;
 - b) w przypadku Korespondencji kierowanej do Emitenta: na adres wskazany w komparycji Umowy;
z zastrzeżeniem pkt 9.2.
- 9.2. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Do piątego Dnia Roboczego włącznie po dręczeniu takiego powiadomienia, za prawidłowy adres Strony powiadamiającej uważa się adres wskazany w pkt 8.1 lub, w przypadku zmian, ostatni skutecznie wskazany adres.
- 9.3. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście za potwierdzeniem odbioru, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera.
- 9.4. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany, w zależności od okoliczności:

- a) w przypadku doręczenia osobiście: (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) w przypadku odmowy przyjęcia przesyłki - dzień odmowy albo (iii) jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata - dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki;
- b) w przypadku przesyłki listowej poleconej: (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) w przypadku nieodebrania - 14 dzień pierwszego awizowania, albo (iii) w przypadku odmowy przyjęcia przesyłki - dzień odmowy albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznanym” lub adnotacji „adresat nieobecny”;
- c) w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) w przypadku odmowy przyjęcia przesyłki - dzień odmowy albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 10.1. Umowa podlega prawu polskiemu.
- 10.2. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 10.3. Dla uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni art. 29 i 31 Ustawy o Obligacjach, Zabezpieczenia skierowane są do każdorazowych Obligatariuszy, reprezentowanych przez Administratora Zabezpieczeń działającego jako ich powiernik, tj. w imieniu własnym, ale na rachunek tych Obligatariuszy.
- 10.4. Wszelkie spory wynikające z Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby i adresu Administratora Zabezpieczeń.
- 10.5. W przypadku zawarcia Umowy w formie pisemnej, Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. W przypadku zawarcia Umowy w formie elektronicznej w rozumieniu art. 78(1) § 1 Kodeksu Cywilnego Umowa została sporządzona w jednym egzemplarzu udostępnionym elektronicznie i opatrzonym kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi Stron.
- 10.6. Umowa została zawarta w dacie złożenia ostatniego podpisu.

Podpisy

za Administratora Zabezpieczeń:

imię i nazwisko:

Jacek Jonak

podpis:

data złożenia podpisu

za Emitenta:

podpis:

Bartosz Dziubak

imię i nazwisko:

podpis:

data złożenia podpisu

Imię i nazwisko:

Tomasz Boratyński

podpis:

data złożenia podpisu

imię i nazwisko:

Mariusz Mikulski

podpis:

data złożenia podpisu

ZAŁĄCZNIK
WZÓR WARUNKÓW EMISJI

[w oddzielnym pliku parafowanym za zgodność przez Strony]