



ДОГОВІР ІПОТЕКИ

між

ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ СОЛЮШІНС УАН"

як Іпотекодавцем

та

ДЖЕЙ ЕНД ТІ БАНКА, ЕЙ.ЕС.

як Іпотекодержателем

MORTGAGE AGREEMENT

by and between

LLC "PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS ONE"

as Mortgagor

and

J&T BANKA, A.S.

as Mortgagee

Від двадцять першого жовтня дві тисячі двадцятого року, м. Київ, Україна /
dated the twenty first day of October year two thousand and twenty, Kyiv, Ukraine

HMK
449169

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

Цей Договір іпотеки (надалі – "Договір") укладено двадцять першого жовтня дві тисячі двадцятого року в місті Київ, Україна, між:

(1) ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ СОЛЮШІНС УАН", юридичною особою, яка створена та діє за законодавством України, ідентифікаційний код 40988024, з місцезнаходженням за адресою: Україна, 01032, місто Київ, вулиця Жилянська, будинок 75 (надалі – "Іпотекодавець"), в особі Директора, Юрова Олександра Валерійовича, [REDACTED]

який діє на підставі Статуту; і

(2) ДЖЕЙ ЕНД ТІ БАНКА, ЕЙ.ЕС., юридичною особою, яка створена та діє за законодавством Чеської Республіки (реєстраційний номер 471 15 378), з місцезнаходженням за адресою: Соколовська 700/113а, Карлін, поштовий код: 186 00, Прага 8, Чеська Республіка (надалі – "Іпотекодержатель"), в особі уповноваженого представника, Загребі Вікторії Анатоліївни, [REDACTED]

яка діє на підставі довіреності від 18 грудня 2019 року, посвідченої 17 грудня 2019 року док. юр. наук Даною Скружною, нотаріусом у м. Прага, за реєстровим номером О VI-239/2019, та 18 грудня 2019 року док. юр. наук Павлою Зікмундовою, кандидатом у нотаріуси, заступником нотаріуса док. юр. наук Алеша Бржезіни, нотаріуса з місцезнаходженням у м. Прага, за реєстровим номером О III-4350-4351/2019

(Іпотекодавець та Іпотекодержатель інколи надалі іменуються разом "Сторони" і кожен окремо – "Сторона").

ОСКІЛЬКИ:

НУПЕХ КЗ с.р.о., товариство з обмеженою відповідальністю, створене за законодавством Чеської Республіки, з місцезнаходженням за адресою Антала Сташка 1859/34, Крч, 140 00 Прага 4, Чеська Республіка, зареєстроване в Торговельному реєстрі, що ведеться Муніципальним судом в м. Прага за № С 307124 (надалі – "Емітент") випустить облігації 30 жовтня 2020 року за чеським правом з очікуваною загальною номінальною вартістю 700 000 000 (сімсот мільйонів) чеських крон, з можливістю збільшення загальної номінальної

This Mortgage Agreement (the "Agreement") was entered into on the twenty first day of October year two thousand and twenty in Kyiv, Ukraine, by and between:

(1) LLC "PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS ONE", a legal entity established and operating under the laws of Ukraine, identification code 40988024, with its registered address: 75 Zhylianska Street, Kyiv, 01032, Ukraine (the "Mortgagor"), represented by the Director, Oleksandr Valeriiovych Yurov, [REDACTED]

acting on the basis of the Charter; and

(2) J&T BANKA, A.S., a legal entity established and operating under the laws of Czech Republic (registration number 471 15 378), with its registered address: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Prague 8, Czech Republic (the "Mortgagee"), represented by the authorized representative, Zagreba Viktorija Anatoliyivna, [REDACTED]

acting on the basis of the Power of Attorney dated 18 December 2019, notarized on 17 December 2019 by JUDr. Dana Skružná, the notary in the City of Praha, under registry No. O VI-239/2019, and on 18 December 2019 by JUDr. Pavla Zikmundova, candidate for notary, deputy notary of JUDr. Aleše Březiny, the notary located in the City of Praha, under registry No. O III-4350-4351/2019

(The Mortgagor and the Mortgagee are hereinafter sometimes jointly referred to as the "Parties", and each individually as the "Party").

WHEREAS:

(A) NUPEH CZ s.r.o., a limited liability company incorporated under the laws of the Czech Republic, with its registered office at Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4, Czech Republic, registered with the Commercial Register kept by the Municipal Court in Prague under file No. C 307124 (the "Issuer") will issue the bonds on 30 October 2020 under Czech law in the anticipated total nominal value of CZK 700,000,000 (seven hundred million Czech Koruna) with the possibility to increase the total nominal value up to CZK 1,050,000,000 (one billion



вартості до 1 050 000 000 (один мільярд п'ятдесят мільйонів) чеських крон, з фіксованою відсотковою ставкою 5,9% річних та зі строком погашення протягом 60 місяців з дати випуску, як передбачено Проспектом облігацій з фіксованою відсотковою ставкою від 29 вересня 2020 року (надалі – "Облігації");

(Б) НЬЮ ЮКРЕЙН ПІ ХОЛДІНГ ЛІМІТЕД, юридичною особою, яка створена та діє за законодавством Республіки Кіпр, реєстраційний номер HE 358309, з місцезнаходженням за адресою: 16 Юніу 1943 9 ЗОНА А, квартири/офіс 202, 3022, Лімасол, Кіпр (надалі – "Позичальник"), укладено з Іпотекодержателем та Емітентом Договір про кредитні лінії від 19 жовтня 2020 року (надалі – "Кредитний договір"), відповідно до якого Позичальник зобов'язався сплатити відповідно до умов, зазначених в пункті 6 Кредитного договору, Кредит А у розмірі до 40 000 000,00 (сорок мільйонів Доларів США 00 центів) Доларів США, та Емітент зобов'язався сплатити відповідно до умов, зазначених в пункті 6 Кредитного договору, Кредит В у розмірі до 1 575 000 000 (один мільярд п'ятсот сімдесят п'ять мільйонів) чеських крон (Кредит А та Кредит В надалі іменуються разом "Кредити" та кожен окремо – "Кредит") і нараховані на нього відсотки та інші суми на умовах, визначених в Кредитному договорі;

(В) разом з іншими особами Іпотекодержатель, Емітент та Позичальник уклали Договір між кредиторами від 19 жовтня 2020 року (надалі – "Договір між кредиторами") задля врегулювання умов задоволення вимог кредиторів за Облігаціями та Кредитним договором;

(Емітент та Позичальник далі разом іменуються як "Зобов'язані особи");

(Г) для забезпечення здійснення виплат Іпотекодержателю всіх сум, що мають бути сплачені Зобов'язаними особами Іпотекодержателю за Облігаціями, Кредитним договором та іншими Документами заборгованості, Іпотекодавець погодився виступити майновим поручителем та передати в іпотеку Предмет Іпотеки (як далі визначено) на умовах цього Договору.

ТАКИМ ЧИНОМ, Сторони домовилися про наступне:

СТАТТЯ 1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ І ТЛУМАЧЕННЯ ДОГОВОРУ

1.1 Визначення термінів

Терміни (слова з великої літери), вжиті в цьому Договорі, але не визначені в ньому, мають значення, надане їм у Договорі між кредиторами,

fifty million Czech Koruna), bearing a fixed interest rate of 5.9% p.a., due in 60 months after the date of issuance, as provided by the Prospectus of fixed rate bonds dated 29 September 2020 (the "Bonds");

(B) NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED, a legal entity established and operating under the laws of the Republic of Cyprus, registration number HE 358309, with its registered address at: 16 Iouniou 1943 9 AREA A, Flat/Office 202, 3022, Limassol, Cyprus (the "Borrower"), entered with the Mortgagee and the Issuer into the Loan Facilities Agreement dated 19 October 2020 (the "Loan Agreement"), pursuant to which the Borrower has undertaken to repay, within the terms specified in Clause 6 of the Loan Agreement, the Facility A Loan in the amount of up to USD 40,000,000.00 (forty million US Dollars 00 cents), and the Issuer has undertaken to repay, within the terms specified in Clause 6 of the Loan Agreement, the Facility B Loan in the amount of up to CZK 1,575,000,000 (one billion five hundred seventy five million) Czech Koruna (Facility A Loan and Facility B Loan are hereinafter collectively referred to as the "Loans" and each individually as the "Loan") and pay interest accrued thereon and other amounts on the terms and conditions set forth in the Loan Agreement;

(C) an Intercreditor Agreement has been entered into among, *inter alia*, the Mortgagee, the Issuer and the Borrower, dated 19 October 2020 (the "Intercreditor Agreement") to establish the terms and conditions of satisfaction of creditors' claims under the Bonds and the Loan Agreement;

(the Issuer and the Borrower shall be collectively referred to as the "Obligors");

(D) in order to secure repayment to the Mortgagee of all amounts owing by the Obligors to the Mortgagee under the Bonds, the Loan Agreement and other Debt Documents, the Mortgagor agreed to act as a property surety and to mortgage the Mortgaged Property (as further defined) on the terms and conditions set forth herein.

NOW, THEREFORE, the Parties hereto agree as follows:

ARTICLE 1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1 Definitions

Capitalized terms used but not defined herein shall have the meanings ascribed to them in the Intercreditor Agreement, and the following terms shall have the



а наведені нижче терміни мають такі значення:

following meanings:

Договір – згідно з визначенням, наведеним у Преамбулі цього Договору;

Agreement – as defined in the Preamble hereof;

Право, що застосовується – будь-які та всі закони, постанови, рішення, положення, розпорядження, накази та інші нормативно-правові акти України, видані Державним органом, і будь-які обов'язкові для України міжнародні договори;

Applicable Law – any and all laws, decrees, resolutions, provisions, directives, orders, and other Ukrainian regulations issued by any Governmental Authority, and any international treaties binding upon Ukraine;

Облігації – згідно з визначенням, наведеним у Преамбулі цього Договору;

Bonds – as defined in the Preamble hereof;

Позичальник – згідно з визначенням, наведеним у Преамбулі цього Договору;

Borrower – as defined in the Preamble hereof;

Робочий день – день (відмінний від суботи або неділі), в який банки відкриті для проведення своєї звичайної діяльності у Києві та Празі;

Business Day – a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are open for general business in Kyiv and Praha;

Документи заборгованості – згідно з визначенням, наведеним у Договорі між кредиторами;

Debt Documents – as defined in the Intercreditor Agreement;

Загибель – втрата, знищення Предмета Іпотеки або будь-яке його суттєве пошкодження;

Destruction – a loss, destruction of the Mortgaged Property or any material damage thereof;

Повідомлення про звернення стягнення – згідно з визначенням, наведеним у пункті 5.4(a) цього Договору;

Enforcement Notice – as defined in Paragraph 5.4(a) hereof;

Випадок скорочення строку погашення – згідно з визначенням, наведеним у Договорі між кредиторами;

Acceleration Event – as defined in the Intercreditor Agreement;

Обмінний курс – згідно з визначенням, наведеним у пункті 9.4 цього Договору;

Exchange Rate – as defined in Paragraph 9.4 hereof;

Форс-мажор – війна, напад, бунт, повстання, громадянське заворушення, пожежа, повінь, землетрус, дія юридичного акта Права, що застосовується, або інша подібна обставина поза контролем Сторони;

Force Majeure – war, invasion, riot, rebellion, civil commotion, insurrection, fire, flood, earthquake, action of any legal act of the Applicable Law or other similar circumstance beyond the reasonable control of the Party;

Емітент – згідно з визначенням, наведеним у Преамбулі цього Договору;

Issuer – as defined in the Preamble hereof;

Державний орган – будь-який орган державної влади або місцевого самоврядування, що діє відповідно до Права, що застосовується, і будь-які фізичні та юридичні особи приватного права, які виконують державні повноваження будь-якого характеру;

Governmental Authority – any body of state power or local self-government, acting pursuant to Applicable Law, and any individuals and legal entities governed by private law, that exercise state powers of any nature;

Кредитний договір – згідно з визначенням, наведеним у Преамбулі цього Договору;

Loan Agreement – as defined in the Preamble hereof;

Максимальний розмір вимоги – згідно з визначенням, наведеним у пункті 2.4(a)(iv) цього Договору;

Maximum Claim Amount – as defined in Paragraph 2.4(a)(iv) hereof;



Іпотека – згідно з визначенням, наведеним у пункті 2.1 цього Договору; **Mortgage** – as defined in Paragraph 2.1 hereof;

Закон про іпотеку – Закон України "Про іпотеку" від 05 червня 2003 року № 898-IV зі змінами та доповненнями; **Mortgage Law** – the Law of Ukraine "On Mortgage" of 5 June 2003, No. 898-IV, as amended;

Повідомлення про іпотеку – згідно з визначенням, наведеним у пункті 4.3(г) цього Договору; **Mortgage Notification** – as defined in Paragraph 4.3(e) hereof;

Предмет Іпотеки – згідно з визначенням, наведеним у пункті 2.2 цього Договору; **Mortgaged Property** – as defined in Paragraph 2.2 hereof;

Вартість Предмета Іпотеки – згідно з визначенням, наведеним у пункті 2.3(а) цього Договору; **Mortgaged Property Value** – as defined in Paragraph 2.3(a) hereof;

Іпотекодержатель – згідно з визначенням, наведеним у Преамбулі цього Договору; **Mortgagee** – as defined in the Preamble hereof;

Іпотекодавець – згідно з визначенням, наведеним у Преамбулі цього Договору; **Mortgagor** – as defined in the Preamble hereof;

Зобов'язані особи – згідно з визначенням, наведеним у Преамбулі цього Договору; **Obligors** – as defined in the Preamble hereof;

Сторона(и) – згідно з визначенням, наведеним у Преамбулі цього Договору; **Party(-ies)** – as defined in the Preamble hereof;

Довіреність – згідно з визначенням, наведеним у пункті 5.4(г) цього Договору; **Power of Attorney** – as defined in Paragraph 5.4(e) hereof;

Забезпечені вимоги – згідно з визначенням, наведеним у пункті 2.4(а) цього Договору; **Secured Claims** – as defined in Paragraph 2.4(a) hereof;

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єкти таких прав, створена відповідно до закону України № 1952-IV "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 01 липня 2004 року, з наступними змінами та доповненнями. **State Registry of Proprietary Rights to Immovable Property** – a unified state database, which ensures processing, storage and provision of information on registered proprietary rights to the immovable property and encumbrances over them, on objects and subjects of such rights, created pursuant to the Law of Ukraine No. 1952-IV "On the State Registration of Proprietary Rights to the Immovable Property and Encumbrances over them", dated 1 July 2004, as further amended.

1.2 Тлумачення Договору

(а) У цьому Договорі, якщо інше не випливає з його контексту:

- (i) заголовки включені тільки для зручності користування та не впливають на тлумачення цього Договору;
- (ii) слова в однині включають ці ж слова в множині, і навпаки;
- (iii) посилання на особу включає посилання на будь-яку фізичну або

1.2 Interpretation

(а) In this Agreement, unless the context otherwise requires:

- (i) headings are for convenience only and do not affect the interpretation of this Agreement;
- (ii) words denoting the singular include the plural and vice versa;
- (iii) a reference to a person includes a reference to any individual or legal entity and any



юридичну особу, і будь-який
Державний орган;

Governmental Authority;

- (iv) посилання на конкретний пункт, статтю, додаток або преамбулу є посиланням на пункт, статтю, додаток або преамбулу цього Договору;
 - (v) посилання на будь-який договір або документ є посиланням на такий договір або документ із відповідними змінами й доповненнями, але за виключенням тих змін та доповнень, що здійснені з порушенням цього Договору; і
 - (vi) посилання на сторону будь-якого документу включає правонаступників і дозволених цесіонарів такої сторони.
- (б) Усі Додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною.

- (iv) a reference to a specific Paragraph, Article, Annex or Preamble is a reference to the Paragraph, Article, Annex or Preamble hereof;
 - (v) a reference to any agreement or document is a reference to that agreement or document as may be amended or supplemented, however, to the exclusion of any amendments and supplements made in breach of this Agreement; and
 - (vi) a reference to a party to any document includes that party's successors and permitted assigns.
- (b) All Annexes to this Agreement constitute an integral part hereof.

СТАТТЯ 2. ЗАГАЛЬНІ УМОВИ ІПОТЕКИ

ARTICLE 2. GENERAL TERMS OF THE MORTGAGE

2.1 Предмет Договору

2.1 Subject Matter of the Agreement

Для забезпечення виконання Зобов'язаними особами зобов'язань, зазначених нижче у пункті 2.4, Іпотекодавець передає Іпотекодержателю та на його користь, наскільки це можливо за Правом, що застосовується, в іпотеку Предмет Іпотеки (надалі – "Іпотека"). Заставна за цим Договором не видається.

As security for the performance of the Obligors' obligations specified in Paragraph 2.4 below, the Mortgagor hereby grants to and for the benefit of the Mortgagee, to the fullest extent possible under Applicable Law, a mortgage over the Mortgaged Property (the "Mortgage"). No mortgage note (*zastavna*) shall be issued hereunder.

2.2 Предмет Іпотеки

2.2 Mortgaged Property

Предметом Іпотеки (надалі – "Предмет Іпотеки") є:

The mortgaged property (the "Mortgaged Property") shall be:

- (а) група нежитлових приміщень №1 (Будівля готелю і бізнес-центру), загальною площею 3 222,7 кв. м., яка знаходиться за адресою: Україна, місто Київ, вулиця Жилианська, будинок 75 (надалі – "Група приміщень-1"). Група приміщень-1 належить Іпотекодавецю.

- (а) the group of non-residential premises No. 1 (the building of the hotel and business center), with total area of 3,222.7 sq.m., located on 75 Zhylianska Street, Kyiv, Ukraine (the "Group of Premises-1"). The Group of Premises-1 is owned by the Mortgagor



(б) група нежитлових приміщень №2 (Будівля готелю і бізнес-центру), загальною площею 30 200,00 кв. м., яка знаходиться за адресою: Україна, місто Київ, вулиця Жилинська, будинок 75 (надалі – "Група приміщень-2"). Група приміщень-2 належить Іпотекодавцю

(b) the group of non-residential premises No. 2 (the building of the hotel and business center), with total area of 30,200.00 sq.m., located on 75 Zhylianska Street, Kyiv, Ukraine (the "Group of Premises-2"). The Group of Premises-2 is owned by the Mortgagor

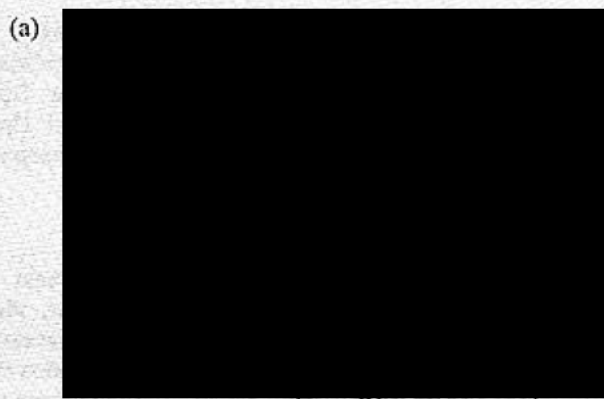
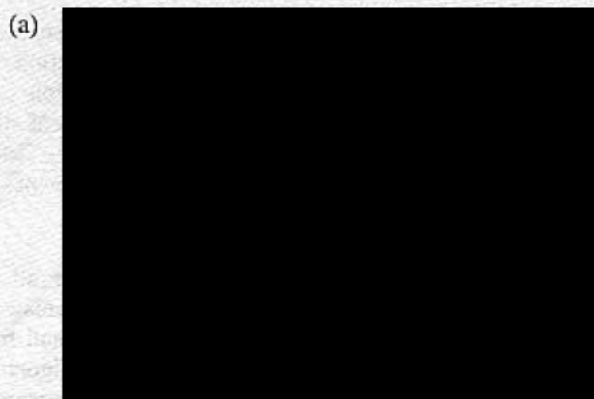


Земельні ділянки (кадастрові номери 8000000000:72:081:0006, 8000000000:72:081:0024) загальною площею 3 469,53 кв.м, на яких розташований Предмет Іпотеки, не є приватною власністю Іпотекодавця.

The land plots (cadastre No. 8000000000:72:081:0006, 8000000000:72:081:0024) with a total area of 3,469.53 sq.m, on which the Mortgaged Property is located, are not private property of the Mortgagor.

2.3 Вартість Предмета Іпотеки

2.3 Value of the Mortgaged Property



(б) Сторони погоджуються, що Іпотека забезпечить Забезпечені вимоги на їх повну

(b) The Parties agree that the Mortgage shall secure the Secured Claims up to their full value, and



вартість та в жодному випадку не обмежуватиметься Вартістю Предмета Іпотеки.

2.4 Розмір і склад Забезпечених вимог

(a) Цей Договір і створена ним Іпотека забезпечують усі вимоги Іпотекодержателя щодо виконання будь-яких та всіх зобов'язань Зобов'язаних осіб та / або Іпотекодавця за Облігаціями, Кредитним договором, іншими Документами заборгованості та цим Договором (залежно від обставин) (надалі – "Забезпечені вимоги"), включно, зокрема, із:

- (i) сплатою Іпотекодержателю непогашеної суми Кредиту за Кредитним договором (Кредиту А у розмірі до 40 000 000,00 (сорок мільйонів Доларів США 00 центів) Доларів США та Кредиту В у розмірі до 1 575 000 000 (один мільярд п'ятсот сімдесят п'ять мільйонів) чеських крон) та непогашеної суми за Облігаціями з очікуваною загальною номінальною вартістю 700 000 000 (сімсот мільйонів) чеських крон, з можливістю збільшення загальної номінальної вартості до 1 050 000 000 (один мільярд п'ятдесят мільйонів) чеських крон;
- (ii) виплатою заборгованості, що виникає у Емітента внаслідок операцій з деривативами, передбачених Договором між кредиторами, включаючи заборгованість у зв'язку із закриттям таких операцій;
- (iii) виплатою Зобов'язаними особами Іпотекодержателю відсотків (включно з неустойкою, якщо така нарахована) у розмірі, визначеному Облігаціями, Кредитним договором та іншими Документами заборгованості;
- (iv) відшкодуванням будь-яких витрат Іпотекодержателя у зв'язку з утриманням і збереженням Предмета Іпотеки у випадку передачі Предмета Іпотеки в управління Іпотекодержателю, залежно від обставин; і
- (v) виплатою Іпотекодержателю всіх платежів, комісійних, витрат, збитків й усіх інших сум, які підлягають або підлягатимуть сплаті Зобов'язаними особами та / або Іпотекодавцем Іпотекодержателю відповідно до Облігацій, Кредитного договору, інших Документів заборгованості та цього

shall in no way be limited to the Mortgaged Property Value.

2.4 Amount and Composition of the Secured Claims

(a) This Agreement and the Mortgage created hereby shall secure all of the Mortgagee's claims for the fulfillment of any and all of the Obligors' and / or Mortgagor's obligations under the Bonds, the Loan Agreement, other Debt Documents and this Agreement (as applicable) (the "Secured Claims"), including, but not limited to:

- (i) repayment to the Mortgagee of the outstanding principal amount of the Loan under the Loan Agreement (Facility A Loan in the amount of up to 40,000,000.00 (forty million US Dollars 00 cents) US Dollars and Facility B Loan in the amount of up to CZK 1,575,000,000 (one billion five hundred seventy five million) Czech Koruna) and outstanding amount under the Bonds in the anticipated total nominal value of CZK 700,000,000 (seven hundred million Czech Koruna) with the possibility to increase the total nominal value up to CZK 1,050,000,000 (one billion fifty million Czech Koruna);
- (ii) payment of debts due from the Issuer resulting from derivative transactions contemplated by the Intercreditor Agreement, including debts from closing out those transactions;
- (iii) payment by the Obligors to the Mortgagee of interest (including default interest, if any) at the rates set forth in the Bonds, the Loan Agreement and other Debt Documents;
- (iv) indemnification of any expenses of the Mortgagee incurred in connection with the maintenance and preservation of the Mortgaged Property in the event of, as the case may be, transfer of the Mortgaged Property into the management of the Mortgagee; and
- (v) payment to the Mortgagee of all charges, commissions, fees, expenses, damages and all other amounts as are now or shall from time to time be payable by the Obligors and / or Mortgagor to the Mortgagee pursuant to the Bonds, the Loan Agreement, other Debt Documents and this Agreement (including the registration fee, court expenses,



Договору (включно з платою за реєстрацію, судовими витратами, витратами на звернення стягнення, платою нотаріусу та юридичним радникам та іншими платежами у зв'язку з укладенням і виконанням Облігацій, Кредитного договору, інших Документів заборгованості та цього Договору) (суми в (i), (ii), (iii) (iv), та (v) разом далі – "Максимальний розмір вимоги").

enforcement expenses, fees of the notary and attorneys and other fees in connection with the execution and performance of the Bonds, the Loan Agreement, other Debt Documents and this Agreement) (amounts in (i), (ii), (iii), (iv) and (v) collectively the "Maximum Claim Amount").

(б) Остаточний розмір Забезпечених вимог визначається на момент задоволення вимог Іпотекодержателя.

(b) The final amount of the Secured Claims shall be determined as at the time when the Mortgagee's claims are satisfied.

(в) Максимальний розмір вимоги збільшується у випадку (i) збільшення основної суми Кредиту та / або загальної номінальної вартості облігацій та / або відсоткової ставки / суми інших платежів за Облігаціями, Кредитним договором та іншими Документами заборгованості, якщо погоджено в порядку, передбаченому Документами заборгованості, – на відповідну суму збільшення; та (ii) нарахування відсотків за невиконання за простроченими платежами – на суму таких відсотків.

(c) The Maximum Claim Amount shall increase in the event of (i) increase of the principal Loan amount and / or total nominal value of the bonds and / or interest rate / other payables under the Bonds, the Loan Agreement and other Debt Documents, if agreed in the manner provided in the Debt Documents – by the respective increment; and (ii) accrual of default interest on overdue amounts – by the amount of such default interest.

2.5 Володіння та контроль над Предметом Іпотеки

2.5 Possession and Control over the Mortgaged Property

(а) До настання Випадку скорочення строку погашення Іпотекодавець володіє Предметом Іпотеки і має право використовувати його відповідно до його цільового призначення, а також отримувати прибуток від Предмета Іпотеки. Іпотекодавець не має права користуватися Предметом Іпотеки у спосіб, що суперечить цьому Договору.

(a) Until an Acceleration Event occurs, the Mortgagor shall retain possession of the Mortgaged Property and shall have the right to use the Mortgaged Property according to the designated use thereof and to receive income derived from the Mortgaged Property. The Mortgagor shall have no right to use the Mortgaged Property in any way inconsistent with this Agreement.

(б) Якщо Випадок скорочення строку погашення настав та за умови, що Іпотекодержатель не відмовився від свого права на звернення стягнення на Предмет Іпотеки, Іпотекодавець не може здійснювати будь-які дії, що можуть привести до зміни або зменшення вартості Предмета Іпотеки.

(b) If an Acceleration Event has occurred and the right to enforce against the Mortgaged Property has not been waived by the Mortgagee, the Mortgagor may not do anything to alter or diminish the value of the Mortgaged Property.

(в) Іпотекодавець, у тому числі на вимогу Іпотекодержателя, за власний рахунок укладатиме та підписуватиме будь-які документи (включно, зокрема, із будь-якими документами стосовно володіння або права власності на Предмет Іпотеки), а також вживатиме інших заходів, які Іпотекодержатель вважатиме розумно необхідними для створення, збереження й захисту Іпотеки, що надається за цим Договором, або для забезпечення Іпотекодержателю можливості здійснювати або забезпечувати свої права за цим

(c) The Mortgagor shall at its own cost, including at the request by the Mortgagee, execute and sign all documents (including, without limitation, any documents pertaining to the possession of, and title to, the Mortgaged Property) and shall undertake such other actions, which the Mortgagee deem reasonably necessary or desirable to create, maintain, and protect the Mortgage provided for hereunder, or to ensure the ability of the Mortgagee to exercise or enforce its rights hereunder.



Договором.

2.6 Безвідкличні зобов'язання

Наскільки це не заборонено Правом, що застосовується, передача Предмета Іпотеки в Іпотеку та зобов'язання Іпотекодавця за цим Договором є безвідкличними і повною мірою дійсними, незважаючи на будь-яку обставину або подію. Вони не можуть бути скасовані, призупинені або припинені в результаті будь-якої обставини або події, включно, зокрема, із:

- (а) будь-якою зміною, доповненням, новацією, цесією, поновленням, подовженням або іншою модифікацією Облігацій, Кредитного договору, інших Документів заборгованості;
- (б) наданням будь-якого додаткового забезпечення Іпотекодержателю або на його користь; або
- (в) будь-якою недійсністю або неможливістю примусового виконання будь-якої із Забезпечених вимог.

2.7 Відновлення прав

Якщо будь-яка із Забезпечених вимог задовольняється шляхом здійснення платежів Іпотекодержателю або у будь-який інший спосіб, і якщо така виплата або спосіб згодом не виконуються або відкладаються (повністю або частково) згідно з Правом, що застосовується (включно із законодавством про банкрутство та відновлення платоспроможності), то Забезпечені вимоги не вважаються виконаними в тій мірі, в якій такий платіж або спосіб не було виконано або було відкладено, а зобов'язання Іпотекодавця за цим Договором продовжуватимуть діяти. У такому випадку, на письмову вимогу Іпотекодержателя, Іпотекодавець вживає всіх необхідних заходів для виконання положень цього пункту 2.7, у тому числі, залежно від обставин, для відновлення Іпотеки на Предмет Іпотеки, якщо її дія припинилася з будь-якої причини (хоча намір і домовленість Сторін полягає у тому, що дія Іпотеки не припиняється до повного задоволення Забезпечених вимог).

СТАТТЯ 3.

НОТАРІАЛЬНЕ ПОСВІДЧЕННЯ; РЕЄСТРАЦІЯ; ЗАБОРОНА ВІДЧУЖЕННЯ; СТРАХУВАННЯ

3.1 Нотаріальне посвідчення

Цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню. Державне мито або плату за нотаріальні послуги (залежно від обставин) та інші витрати у зв'язку із нотаріальним посвідченням сплачує

2.6 Irrevocable Obligations

To the extent not prohibited under Applicable Law the mortgage of the Mortgaged Property and the obligations of the Mortgagor under this Agreement shall be irrevocable and shall remain in full force and effect without regard to, and shall not be released, suspended, discharged or terminated by any circumstance or occurrence, including, without limitation:

- (a) any amendment, variation, novation, assignment, renewal, extension or other modification of the Bonds, the Loan Agreement, other Debt Documents;
- (b) provision of any additional security to or for the benefit of the Mortgagee; or
- (c) any invalidity or unenforceability of any of the Secured Claims.

2.7 Reinstatement

If any of the Secured Claims are discharged by payment to the Mortgagee or any other arrangement, and that payment or arrangement is subsequently avoided or otherwise set aside (in whole or part) in accordance with Applicable Law (including bankruptcy or insolvency law), then the Secured Claims will be considered not to have been satisfied to the extent that such payment or arrangement was avoided or otherwise set aside, and the obligations of the Mortgagor under this Agreement shall continue accordingly. In that case, upon the written request of the Mortgagee, the Mortgagor shall take all actions necessary to give effect to this Paragraph 2.7, including, as the case may be, to reinstate the Mortgage of the Mortgaged Property if it has terminated for any reason (although it is the Parties' intention and agreement that it shall not terminate until the Secured Claims have been fully satisfied).

ARTICLE 3.

NOTARIZATION; REGISTRATION; PROHIBITION OF ALIENATION; INSURANCE

3.1 Notarization

This Agreement shall be certified by a notary. The state fee or fee for notarization services (as the case may be) and other expenses in connection with such



Іпотекодавець.

notarial certification shall be paid by the Mortgagor.

3.2 Реєстрація Іпотеки

З метою встановлення пріоритету Іпотеки над всіма можливими обтяженнями Предмета Іпотеки будь-якими третіми особами Сторони вживають усіх необхідних заходів для належної реєстрації інформації про Іпотеку за цим Договором в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

3.2 Registration of the Mortgage

To establish the priority of the Mortgage over all other possible encumbrances of the Mortgaged Property by any third parties, the Parties shall carry out any and all acts as may be required in order to validly register the information on Mortgage hereunder in the State Registry of Proprietary Rights to Immovable Property.

3.3 Інші реєстрації

Іпотекодавець, як це може вимагатись за Правом, що застосовується або вимагатись Іпотекодержателем, вживатиме усіх необхідних заходів для належної реєстрації цього Договору та / або Іпотеки, створеної за цим Договором в усіх відповідних державних реєстрах.

3.3 Other registrations

The Mortgagor shall, as may be required by Applicable Law or requested by the Mortgagee, carry out any and all acts to properly register this Agreement and / or Mortgage created hereunder in any applicable state registries.

3.4 Заборона відчуження Предмета Іпотеки

Сторони погоджуються, що при посвідченні цього Договору нотаріус відповідно до Права, що застосовується, накладає заборону на відчуження Предмета Іпотеки. Така заборона відчуження є дійсною протягом строку дії цього Договору і буде знята тільки при наданні Іпотекодержателем відповідному реєстратору, нотаріусу та / або Іпотекодавцю, в залежності від обставин, письмового повідомлення щодо цього, яке має бути надане Іпотекодержателем протягом 10 (десяти) Робочих днів з дати повного виконання Забезпечених вимог.

3.4 Prohibition of Alienation of the Mortgaged Property

The Parties hereby agree that, when certifying this Agreement, a notary shall impose, pursuant to the Applicable Law, the prohibition on alienation of the Mortgaged Property. Such prohibition on alienation shall be in effect throughout the term of this Agreement, and shall be terminated only upon the issuance by the Mortgagee to the relevant registrar, notary and / or the Mortgagor, as the case may be, of a written notification to this effect, which should be provided by the Mortgagee within 10 (ten) Business Days from the date of complete fulfilment of the Secured Claims.

3.5 Страхування

Іпотекодавець за власний рахунок здійснює страхування Предмета Іпотеки в страховій компанії, яка користується доброю репутацією, на суму, не меншу від Вартості Предмета Іпотеки, від будь-якого ризику втрати, загибелі чи пошкодження в результаті стихійного лиха, пожежі, аварії або збою в роботі мереж чи обладнання або подібних подій, а також від дій третіх осіб, і при цьому Предмет Іпотеки повинен бути застрахований на рівні та у спосіб, не гірші за ті, що вимагаються за Облігаціями, Кредитним договором, іншими Документами заборгованості. Іпотекодавець вживатиме всіх необхідних заходів для того, щоб протягом строку дії цього Договору Іпотекодержатель був вказаний у відповідних договорах страхування чи страхових полісах (або чинних додатках чи доповненнях до них) як отримувач страхового відшкодування. Іпотекодавець забезпечує наявність і чинність зазначеного вище страхування протягом усього строку дії цього Договору. На вимогу Іпотекодержателя Іпотекодавець повинен надати Іпотекодержателю оригінали документів, що свідчать про виконання Іпотекодавцем його

3.5 Insurance

The Mortgagor shall, at its own expense, insure the Mortgaged Property with a reputable insurance company for the value of not less than Mortgaged Property Value against any risk of loss, destruction or damage as a result of a natural disaster, fire, accidents or failures of networks or equipment and similar events, or acts of third parties, provided that the Mortgaged Property shall be insured at least to the level and in the manner required under the Bonds, the Loan Agreement, / other, Debt Documents. The Mortgagor shall perform all necessary acts to specify the Mortgagee as loss payee during the term of this Agreement in the relevant insurance agreements or policies (or in valid addenda or supplements thereto). The Mortgagor shall maintain such insurance valid and effective throughout the term of this Agreement. At the Mortgagee's request, the Mortgagor shall provide the Mortgagee with originals of the documents evidencing the fulfillment by the Mortgagor of its obligations in respect of the insurance of the Mortgaged Property (however, if only one original of such document is available to the Mortgagor, the Mortgagor shall provide the Mortgagee with a notarized copy thereof).



зобов'язань щодо страхування Предмета Іпотеки (однак у разі, якщо в розпорядженні Іпотекодавця є лише один оригінал такого документа, Іпотекодавець надає Іпотекодержателю його нотаріально засвідчену копію).

СТАТТЯ 4.

ЗАПЕВНЕННЯ, ГАРАНТІЇ І ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ІПОТЕКОДАВЦЯ

4.1 Запевнення і гарантії

Іпотекодавець цим заявляє і гарантує, що на дату укладення цього Договору та на дату передбаченої цим Договором реєстрації Іпотеки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (незважаючи на будь-яку обізнаність, розслідування або перевірки з боку Іпотекодержателя, що не звільняє Іпотекодавця від відповідальності за цим Договором, якщо тільки Іпотекодержатель не погодився письмово звільнити Іпотекодавця таким чином або інакше обмежити його відповідальність та обов'язки):

- (a) Іпотекодавець є юридичною особою, належним чином зареєстрованою і такою, що діє відповідно до законодавства України, має всі повноваження для укладення цього Договору, передачі в Іпотеку Іпотекодержателю Предмета Іпотеки і виконання інших зобов'язань за цим Договором;
- (б) цей Договір після його нотаріального посвідчення є належним чином погодженим та укладеним Іпотекодавцем і створює законні, дійсні та обов'язкові для виконання зобов'язання Іпотекодавця, які можуть бути виконані по відношенню до Іпотекодавця в примусовому порядку згідно з його умовами. Особа, яка підписує цей Договір від імені Іпотекодавця, належним чином уповноважена на це Іпотекодавцем. Укладення та виконання цього Договору не потребує жодної додаткової згоди Іпотекодавця, будь-якого Державного органу або третьої особи;
- (в) укладення або виконання цього Договору не порушуватиме будь-якої(-го) відомої(-го) Іпотекодавцю ухвали або рішення суду, арбітражу або Державного органу, а також будь-якого положення Статуту або інших внутрішніх документів Іпотекодавця або будь-якого договору чи іншого документа, в яких Іпотекодавець є стороною або за якими він є зобов'язаний;
- (г) Іпотекодавець володіє правом передавати Предмет Іпотеки в іпотеку;

ARTICLE 4.

REPRESENTATIONS, WARRANTIES AND UNDERTAKINGS OF THE MORTGAGOR

4.1 Representations and Warranties

The Mortgagor hereby guarantees, represents and warrants that, at the date of execution of this Agreement and as of the date of the registration of the Mortgage at the State Registry of Proprietary Rights to Immovable Property, as contemplated herein (irrespective of any knowledge, inspections or verifications made by the Mortgagee, which shall not relieve the Mortgagor of any liability for or under any provisions hereof except if and to the extent that the Mortgagee agrees in writing to so release the Mortgagor or otherwise limit its liabilities and responsibilities):

- (a) it is a legal entity duly incorporated and validly existing under the laws of Ukraine and has full power and authority to enter into this Agreement, grant the Mortgage of the Mortgaged Property to the Mortgagee and perform its other obligations hereunder;
- (b) this Agreement, after its notarial certification, has been duly authorized and executed by it and constitutes a legal, valid and binding obligation, enforceable against it in accordance with its terms. The person executing this Agreement on behalf of the Mortgagor has been duly authorized by the Mortgagor. No further consent by the Mortgagor, any Governmental Authority or third party is required for the execution of, and performance under, this Agreement;
- (c) the execution or performance of this Agreement will not result in a breach of any award or decision of any court, arbitration court known to the Mortgagor, or any regulations of Governmental Authority, or any provision of the Charter and other internal documents of the Mortgagor, or any agreement or other instrument to which the Mortgagor is a party or by which it is bound;
- (d) the Mortgagor possesses the right to mortgage the Mortgaged Property;



- (г) Предмет Іпотеки є та лишатиметься вільним від будь-яких застав (іпотек), обтяжень або вимог будь-якого характеру, за винятком Іпотеки, створеної за цим Договором;
- (д) наскільки відомо Іпотекодавцю, не існує жодного судового спору, арбітражного або адміністративного провадження у справі, що розпочате або загрожує Іпотекодавцю, щодо Предмета Іпотеки (крім проваджень, які були розкриті для Іпотекодержателя);
- (е) не вимагається жодного погодження, подання або реєстрації в жодному Державному органі для належного укладення або виконання Іпотекодавцем цього Договору та для дійсності або можливості примусового виконання цього Договору (за винятком нотаріального посвідчення та належних реєстрацій відповідно до статті 3 цього Договору); та
- (є) після реєстрації Іпотеки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно ця Іпотека набуде першого за чергою зареєстрованих кредиторів пріоритету на користь Іпотекодержателя, що забезпечуватиме Забезпечені вимоги й матиме найвищий пріоритет відносно всіх інших можливих іпотек або інших обтяжень, без обов'язку внесення змін до цього Договору.
- (е) the Mortgaged Property is and shall remain free and clear of any and all pledges (mortgages), liens, encumbrances and other security interests or claims of any kind whatsoever except for the Mortgage created by this Agreement;
- (f) to the best knowledge of the Mortgagor, there is no litigation, action, investigation, proceeding or claim pending against the Mortgagor with respect to the Mortgaged Property (other than the proceedings disclosed to the Mortgagee);
- (g) no approvals, filings or registrations with any Governmental Authority are required for the due execution, delivery or performance by the Mortgagor of this Agreement and the validity or enforceability hereof (except for notarization and registrations as provided in Article 3 hereof); and
- (h) this Mortgage shall, after it is registered with the State Registry of Proprietary Rights to Immovable Property, constitute a valid first ranking Mortgage in favor of the Mortgagee securing the Secured Claims and ranking senior to any and all other possible mortgages or other encumbrances, without obligation to amend this Agreement.

4.2 Збереження чинності

Всі гарантії, заяви, запевнення та інші права та зобов'язання за цим Договором зберігають чинність після укладення цього Договору.

4.2 Survival

All guarantees, representations, warranties and other rights and obligations in this Agreement shall survive and continue after the execution and delivery of this Agreement.

4.3 Зобов'язання Іпотекодавця

Іпотекодавець зобов'язаний:

- (а) співпрацювати з Іпотекодержателем в повному обсязі для забезпечення дотримання всіх положень цього Договору;
- (б) захищати й охороняти власним коштом свої права й права Іпотекодержателя на Предмет Іпотеки, створені цим Договором. Якщо виникла загроза вказаним правам, а Іпотекодавець належним чином не здійснює захист цих прав або Іпотеки, то Іпотекодержатель може на власний розсуд взяти на себе такий захист (й оскаржити, укласти мирову угоду або виконати будь-яку відповідну вимогу), а Іпотекодавець повинен компенсувати Іпотекодержателю на його вимогу всі обґрунтовано понесені в зв'язку з цим видатки і витрати (включно, зокрема, із

4.3 Undertakings of the Mortgagor

The Mortgagor undertakes to:

- (а) fully cooperate with the Mortgagee to ensure compliance with all provisions of this Agreement;
- (б) protect and defend at its own cost its rights and the rights of the Mortgagee to the Mortgaged Property created hereunder. If the mentioned rights are threatened and the Mortgagor fails to so diligently defend such rights or the Mortgage, the Mortgagee may, in its sole discretion, assume such defense (and contest, settle or discharge any related claim), and the Mortgagor shall pay to the Mortgagee on demand all reasonably incurred costs, charges, fees and expenses (including, without limitation, legal fees related thereto);





- (г) Предмет Іпотеки є та лишатиметься вільним від будь-яких застав (іпотек), обтяжень або вимог будь-якого характеру, за винятком Іпотеки, створеної за цим Договором;
- (д) наскільки відомо Іпотекодавцю, не існує жодного судового спору, арбітражного або адміністративного провадження у справі, що розпочате або загрожує Іпотекодавцю, щодо Предмета Іпотеки (крім проваджень, які були розкриті для Іпотекодержателя);
- (е) не вимагається жодного погодження, подання або реєстрації в жодному Державному органі для належного укладення або виконання Іпотекодавцем цього Договору та для дійсності або можливості примусового виконання цього Договору (за винятком нотаріального посвідчення та належних реєстрацій відповідно до статті 3 цього Договору); та
- (є) після реєстрації Іпотеки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно ця Іпотека набуде першого за чергою зареєстрованих кредиторів пріоритету на користь Іпотекодержателя, що забезпечуватиме Забезпечені вимоги й матиме найвищий пріоритет відносно всіх інших можливих іпотек або інших обтяжень, без обов'язку внесення змін до цього Договору.
- (е) the Mortgaged Property is and shall remain free and clear of any and all pledges (mortgages), liens, encumbrances and other security interests or claims of any kind whatsoever except for the Mortgage created by this Agreement;
- (f) to the best knowledge of the Mortgagor, there is no litigation, action, investigation, proceeding or claim pending against the Mortgagor with respect to the Mortgaged Property (other than the proceedings disclosed to the Mortgagee);
- (g) no approvals, filings or registrations with any Governmental Authority are required for the due execution, delivery or performance by the Mortgagor of this Agreement and the validity or enforceability hereof (except for notarization and registrations as provided in Article 3 hereof); and
- (h) this Mortgage shall, after it is registered with the State Registry of Proprietary Rights to Immovable Property, constitute a valid first ranking Mortgage in favor of the Mortgagee securing the Secured Claims and ranking senior to any and all other possible mortgages or other encumbrances, without obligation to amend this Agreement.

4.2 Збереження чинності

Всі гарантії, заяви, запевнення та інші права та зобов'язання за цим Договором зберігають чинність після укладення цього Договору.

4.2 Survival

All guarantees, representations, warranties and other rights and obligations in this Agreement shall survive and continue after the execution and delivery of this Agreement.

4.3 Зобов'язання Іпотекодавця

Іпотекодавець зобов'язаний:

- (а) співпрацювати з Іпотекодержателем в повному обсязі для забезпечення дотримання всіх положень цього Договору;
- (б) захищати й охороняти власним коштом свої права й права Іпотекодержателя на Предмет Іпотеки, створені цим Договором. Якщо виникла загроза вказаним правам, а Іпотекодавець належним чином не здійснює захист цих прав або Іпотеки, то Іпотекодержатель може на власний розсуд взяти на себе такий захист (й оскаржити, укласти мирову угоду або виконати будь-яку відповідну вимогу), а Іпотекодавець повинен компенсувати Іпотекодержателю на його вимогу всі обґрунтовані понесені в зв'язку з цим видатки і витрати (включно, зокрема, із

4.3 Undertakings of the Mortgagor

The Mortgagor undertakes to:

- (а) fully cooperate with the Mortgagee to ensure compliance with all provisions of this Agreement;
- (б) protect and defend at its own cost its rights and the rights of the Mortgagee to the Mortgaged Property created hereunder. If the mentioned rights are threatened and the Mortgagor fails to so diligently defend such rights or the Mortgage, the Mortgagee may, in its sole discretion, assume such defense (and contest, settle or discharge any related claim), and the Mortgagor shall pay to the Mortgagee on demand all reasonably incurred costs, charges, fees and expenses (including, without limitation, legal fees related thereto);



платою за юридичні послуги);

- (в) на вимогу Іпотекодержателя надавати йому всі та будь-які документи, що стосуються даного Договору, та вживати всіх та будь-яких необхідних та належних заходів для захисту прав Іпотекодержателя за цим Договором;
- (г) утримуватися від вчинення будь-яких дій, що можуть спричинити виникнення в третіх осіб вимог або обтяжень стосовно Предмета Іпотеки без попередньої письмової згоди на це Іпотекодержателя, а також власним коштом вживати всіх необхідних та належних заходів для звільнення Предмета Іпотеки від будь-яких вимог або обтяжень третіх осіб;
- (г) не продавати, не відступати або іншим чином не відчужувати Предмет Іпотеки третім особам без попереднього письмового дозволу Іпотекодержателя. Одночасно з відповідним договором оренди, Іпотекодавець та орендар підписують повідомлення про наявну Іпотеку за формою, встановленою (істотним чином) в Додатку 3 до цього Договору (надалі – "Повідомлення про іпотеку"). Задля уникнення сумнівів, цим Іпотекодержатель погоджується на передачу Іпотекодавцем в оренду будь-якої частини Предмета Іпотеки будь-яким третім особам без необхідності одержання окремого дозволу від Іпотекодержателя (з урахуванням можливих обмежень, встановлених в Кредитному договорі).
- (д) не передавати в іпотеку Предмет Іпотеки жодним третім особам і не створювати жодного забезпечення на користь третіх осіб без попереднього письмового дозволу Іпотекодержателя;
- (е) не здійснювати будь-яких дій, які можуть спричинити зменшення Вартості Предмета Іпотеки (за винятком нормального зносу);
- (е) утримувати Предмет Іпотеки в належному стані (за винятком нормального зносу) і здійснювати всі необхідні ремонтні роботи;
- (ж) застрахувати Предмет Іпотеки відповідно до пункту 3.5 цього Договору та забезпечувати безперервне страхове покриття Предмета Іпотеки протягом усього періоду дії цього Договору;
- (з) надавати Іпотекодержателю всі документи, необхідні для реєстрації змін в описі або характеристиках Предмета Іпотеки, залежно від обставин;
- (с) upon request of the Mortgagee, provide to the Mortgagee any and all documents, which have relevance to this Agreement, and undertake any and all actions necessary or appropriate to defend the Mortgagee's rights under this Agreement;
- (d) refrain from any actions that may cause any third-party claims or encumbrances with respect to the Mortgaged Property, without a prior written approval of the Mortgagee, and at its own expense undertake all such actions that may be necessary or appropriate to release the Mortgaged Property from any third-party claims and encumbrances;
- (е) not sell, assign or otherwise dispose of the Mortgaged Property to any third parties without the prior written consent of the Mortgagee. Simultaneously with the relevant lease agreement, the Mortgagor and the lessee shall sign the notice on existing Mortgage substantially in the form attached hereto as Annex 3 (the "Mortgage Notification"). For the avoidance of doubt, the Mortgagee hereby agrees for the lease by the Mortgagor of any part of the Mortgaged Property to any third parties, without necessity to obtain any separate consent from the Mortgagee (subject to any limitations specified in the Loan Agreement).
- (f) not mortgage the Mortgaged Property to any third parties, or create any security interest in favor of any third parties without the prior written consent of the Mortgagee;
- (г) not undertake any actions that may result in diminution of the Mortgaged Property Value (normal wear and tear excepted);
- (h) maintain the Mortgaged Property in good condition (normal wear and tear excepted) and perform all necessary repairs thereto;
- (i) insure the Mortgaged Property pursuant to Paragraph 3.5 hereof and, at all times, maintain such insurance coverage of the Mortgaged Property for the period of validity of this Agreement;
- (j) provide to the Mortgagee all documents necessary for the registration of changes in the description or characteristics of the Mortgaged Property, as the case may be;



- (и) на вимогу Іпотекодержателя надавати йому будь-яку інформацію стосовно стану і використання Предмета Іпотеки, а також, за умови надання попереднього повідомлення Іпотекодержателя (окрім Випадку скорочення строку погашення, який настав, коли не вимагається повідомлення), дозволити представникам Іпотекодержателя протягом звичайного робочого часу, наскільки це можливо відповідно до Права, що застосовується:
- (i) здійснювати перевірки Предмета Іпотеки;
 - (ii) мати доступ до документації Іпотекодавця, що стосується даного Договору; та
 - (iii) мати можливість зустрітися з тими працівниками та представниками Іпотекодавця, які мають або можуть мати відомості про Предмет Іпотеки або про будь-які питання, щодо яких Іпотекодержатель намагається отримати інформацію;
- (і) негайно після отримання Іпотекодавцем відповідної інформації повідомляти Іпотекодержателя про:
- (i) будь-які претензії, вимоги або права будь-якої особи або Державного органу стосовно Предмета Іпотеки;
 - (ii) будь-які обмеження, що негативно впливають на Предмет Іпотеки, які виникли після дати цього Договору;
 - (iii) будь-яке вилучення, конфіскацію, реквізицію, арешт або інше привласнення Предмета Іпотеки або обмеження на користування ним Іпотекодавцем;
 - (iv) будь-яке судове або арбітражне провадження (або будь-яку іншу схожу процедуру), порушення судових справ або висунення вимог, що можуть призвести до такого провадження, стосовно Предмета Іпотеки або будь-якої його частини, що можуть негативно вплинути на Предмет Іпотеки; та
 - (v) Загибель і будь-які обставини, які можуть призвести до Загибелі;
- (і) сплачувати всі податки, збори та інші обов'язкові платежі, включно з тими, що сплачуються на Предмет Іпотеки або Іпотеку, надані згідно з цим Договором;
- (й) на запит Іпотекодержателя, надавати Іпотекодержателю довідку, підписану головним бухгалтером або Директором
- (k) upon request of the Mortgagee, furnish to the Mortgagee all information pertaining to the condition and use of the Mortgaged Property and, subject to a prior notice from the Mortgagee (except if an Acceleration Event has occurred in which case no notice is required to be given), permit representatives of the Mortgagee, during normal business hours and to the extent permitted under Applicable Law, to:
- (i) inspect the Mortgaged Property;
 - (ii) have access to the Mortgagor's books and records which have relevance to this Agreement; and
 - (iii) have access to those employees and agents of the Mortgagor who have or may have knowledge of the Mortgaged Property or other matters with respect to which the Mortgagee is seeking information;
- (l) promptly notify the Mortgagee of any information received by the Mortgagor regarding:
- (i) any demands, claims, or rights of any person or Governmental Authority in respect of the Mortgaged Property;
 - (ii) any restrictions or limitations adversely affecting the Mortgaged Property that arise after the date hereof;
 - (iii) any seizure, confiscation, requisition, attachment, or other appropriation of the Mortgaged Property or limitations of use of the Mortgaged Property;
 - (iv) any judicial or arbitration proceeding (or any other similar procedure) or lawsuits or claims which may lead to such proceeding with respect to the Mortgaged Property or any part thereof, which may adversely affect the Mortgaged Property; and
 - (v) any Destruction and any circumstance that may lead to a Destruction;
- (m) pay all taxes, fees, assessments, and other obligatory payments, including those assessed or levied on the Mortgaged Property or the Mortgage granted under this Agreement;
- (n) at the Mortgagee's request, provide the Mortgagee with a document signed by the Mortgagor's Chief Accountant or Director



Іпотекодавця, що підтверджує облік Предмета Іпотеки на балансі Іпотекодавця та вказує балансову вартість Предмета Іпотеки (як у Гривнях, так і у Доларах США) – щоквартально, протягом 15 (п'ятнадцяти) днів після закінчення кожного календарного кварталу;

(к) повідомляти Іпотекодержателя про всі зміни записів і гарантій у пункті 4.1 цього Договору протягом п'яти (5) Робочих днів після того, як Іпотекодавцеві стане відомо про настання таких змін; та

(л) забезпечити дійсність всіх записів і гарантій, зазначених у пункті 4.1 цього Договору.

4.4 Відшкодування витрат Іпотекодержателя

(а) Іпотекодержатель може (але не зобов'язаний) оплатити будь-які вимоги та витрати, якщо Іпотекодавець неспроможний оплатити будь-які вимоги або витрати або затримує оплату будь-яких вимог та витрат або якщо Іпотекодержатель справедливо вважає, що оплата будь-яких вимог та витрат є необхідною для забезпечення чинності та примусового виконання цього Договору або збереження та захисту будь-яких прав, повноважень і засобів правового захисту Іпотекодержателя за цим Договором, а Іпотекодавець самостійно не сплатить такі вимоги або витрати протягом 5 (п'яти) Робочих днів з дати отримання повідомлення від Іпотекодержателя.

(б) Іпотекодавець бере на себе всю відповідальність і відшкодовує Іпотекодержателю повністю всі належним чином задокументовані видатки і витрати (включно з платою за юридичні послуги), понесені Іпотекодержателем, його афілійованими компаніями, посадовими особами, працівниками або агентами у зв'язку із здійсненням або представленням будь-яких прав за цим Договором будь-якого виду, які будь-яким чином прямо або опосередковано стосуються або пов'язані зі (і) здійсненням або наміром здійснити будь-які права, повноваження або свободи, надані Іпотекодержателю відповідно до цього Договору або (ii) встановлення, збереження або виконання в примусовому порядку прав Іпотекодержателя за цим Договором.

4.5 Відповідальність Іпотекодавця

Іпотекодавець повною мірою відповідає за виконання всіх своїх заяв, гарантій і зобов'язань за цим Договором незалежно від своєї вини, за винятком випадків, коли цим Договором або Правом, що застосовується, прямо передбачено

confirming the accounting of the Mortgaged Property on the Mortgagor's balance sheets and indicating the balance-sheet value of the Mortgaged Property (both in UAH and US Dollars) – quarterly, within fifteen (15) days from the end of each calendar quarter;

(о) notify the Mortgagee about all changes of the representations and warranties in Paragraph 4.1 hereof within five (5) Business Days after the Mortgagor becomes aware of occurrence of such changes; and

(р) ensure validity of all representation and warranties established in Paragraph 4.1. herein.

4.4 The Mortgagee's Indemnity

(а) The Mortgagee may (but is not obligated to) pay any of the claims and costs if the Mortgagor fails to pay any claims and costs or delays the payment of any claims and costs, or the Mortgagee reasonably believes that payment of any claims and costs is necessary or desirable to ensure the validity and enforceability of this Agreement or the preservation and protection of any of the Mortgagee's rights, powers and remedies hereunder, in case the Mortgagor would not pay any of such claims and costs within 5 (five) Business Days from the receipt of the written notice from the Mortgagee.

(б) The Mortgagor assumes full liability for, and agrees to and shall indemnify and hold harmless the Mortgagee, its affiliates and each of its officers, directors, employees and agents against and from, any and all duly documented losses, and expenses (including, without limitation, legal counsel's fees) of whatsoever kind and nature and which in any way relate to or arise out of, whether directly or indirectly, (i) the exercise or purported exercise of any rights, powers or discretions vested in them pursuant to this Agreement or (ii) the establishment, preservation or enforcement of the Mortgagee's rights under this Agreement.

4.5 The Mortgagor's Liability

The Mortgagor shall be fully liable for performance of all of its representations, warranties and obligations hereunder, irrespective of its fault, except as otherwise specifically provided in this Agreement or Applicable



інше.

law.

4.6 Ризик випадкової Загибелі

Якщо тільки Предмет Іпотеки не переданий у володіння Іпотекодержателя за цим Договором, ризик випадкової Загибелі Предмета Іпотеки несе Іпотекодавець.

4.6 Risk of Destruction

Unless the Mortgaged Property is transferred to the Mortgagee's possession hereunder, all risk of the Destruction to the Mortgaged Property shall be borne by the Mortgagor.

СТАТТЯ 5. ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ

ARTICLE 5. ENFORCEMENT OF THE MORTGAGE

5.1 Право Іпотекодержателя на звернення стягнення

Якщо настав Випадок скорочення строку погашення, Іпотекодержатель може здійснити всі свої права за цим Договором зі зверненням до суду або без такого звернення за його вибором для задоволення за рахунок Предмета Іпотеки (i) Забезпечених вимог і (ii) будь-яких інших вимог Іпотекодержателя, які згідно з Правом, що застосовується, можуть бути задоволені за рахунок Предмета Іпотеки, включно, зокрема, з усіма вимогами щодо компенсації збитків та витрат, розумно понесених Іпотекодержателем в результаті (а) невиконання Зобов'язаними особами своїх зобов'язань за Облігаціями, Кредитним договором, іншими Документами заборгованості та / або невиконання Іпотекодавцем своїх зобов'язань за цим Договором, (б) пред'явлення Іпотекодержателем вимоги за Облігаціями, Кредитним договором, іншими Документами заборгованості і звернення стягнення на Предмет Іпотеки, та (с) страхування Предмета Іпотеки, залежно від обставин.

5.1 The Mortgagee's Right to Enforce

If an Acceleration Event has occurred the Mortgagee shall have the right to enforce all its rights hereunder with or without judicial recourse, at its option, to satisfy from the value of the Mortgaged Property (i) the Secured Claims and (ii) all other claims of the Mortgagee that under Applicable Law may be satisfied from the value of the Mortgaged Property (including, without limitation, all claims for compensation of damages and expenses reasonably incurred by the Mortgagee as a result of (a) the Obligors' failure to comply with its obligations under the Bonds, the Loan Agreement, other Debt Documents and/or the Mortgagor's failure to comply with its obligations under this Agreement, (b) Mortgagee's claims under the Bonds, the Loan Agreement, other Debt Documents and enforcement against the Mortgaged Property, and (c) insurance of the Mortgaged Property, as the case may be.

5.2 Передача Предмета Іпотеки Іпотекодержателю в управління

(а) Якщо це не заборонено Правом, що застосовується, як проміжний захід та без жодного обмеження будь-яких інших прав Іпотекодержателя за цим Договором, Іпотекодержатель може після настання Випадку скорочення строку погашення та до моменту повного задоволення Забезпечених вимог вимагати від Іпотекодавця передачі Предмета Іпотеки в управління Іпотекодержателя. У такому випадку Іпотекодавець зобов'язаний негайно за власний рахунок вжити всіх заходів, необхідних для передачі Предмета Іпотеки в управління Іпотекодержателя.

(б) Увесь дохід, отриманий Іпотекодержателем у результаті управління Предметом Іпотеки відповідно до пункту 5.2(а) вище, належить Іпотекодержателю та спрямовується на задоволення Забезпечених вимог.

5.2 Transfer of the Mortgaged Property into Mortgagee's Management

(а) To the extent not prohibited under the Applicable Law, as an intermediate measure and without prejudice to any other Mortgagee's rights hereunder, the Mortgagee may, upon the occurrence of an Acceleration Event and until the Secured Claims have been satisfied in full, request the Mortgagor to transfer the Mortgaged Property into the management of the Mortgagee. In such case the Mortgagor shall immediately, at the Mortgagor's expense, take all actions as may be required in order to transfer the Mortgaged Property into the management of the Mortgagee.

(б) All income, derived by the Mortgagee as a result of management of the Mortgaged Property in accordance with Paragraph 5.2(a) above, shall be retained by the Mortgagee and shall be directed at satisfying the Secured



5.3 Способи звернення стягнення / застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя

(a) Якщо настав Випадок скорочення строку погашення, додатково до прав або засобів правового захисту, передбачених Правом, що застосовується, Іпотекодержатель вправі на власний розсуд здійснювати всі права, передбачені цим Договором або Правом, що застосовується, без звернення до суду (якщо тільки цього не вимагає Право, що застосовується) і вправі вчинити будь-яку з таких дій (в цьому випадку цей Договір вважається договором про задоволення вимог Іпотекодержателя):

- (i) отримати право власності на Предмет Іпотеки в рахунок погашення Забезпечених вимог, як це передбачено цим Договором і Законом про іпотеку;
- (ii) продати Предмет Іпотеки будь-якій третій особі (покупцю) (у тому числі шляхом продажу на публічних торгах); або
- (iii) отримати виконавчий напис нотаріуса.

(b) Використання позасудових методів звернення стягнення на Предмет Іпотеки не позбавляє Іпотекодержателя або Іпотекодавця права на звернення до суду. Звернення стягнення на Предмет Іпотеки відбувається відповідно до Права, що застосовується.

(в) Прийнятні та належні способи обміну повідомленнями між Сторонами цього Договору зазначені в Статті 10 цього Договору.

5.4 Звернення стягнення в позасудовому порядку

(a) Якщо виник Випадок скорочення строку погашення, Іпотекодержатель надіслав Іпотекодавцю та, залежно від обставин, третім особам, як цього вимагає законодавство України, письмове повідомлення (надалі – "Повідомлення про звернення стягнення") за формою Додатку 1 до цього Договору, в якому прямо зазначається (i) стислий опис зобов'язання, що його не виконав Іпотекодавець, (ii) вимога виконати таке зобов'язання не пізніше ніж протягом 30 (тридцяти) днів, та (iii) можливість звернення стягнення на Предмет Іпотеки у випадку невиконання вимог Повідомлення про звернення стягнення. Одночасно з відправленням Повідомлення про звернення стягнення Іпотекодержатель реєструє інформацію

5.3 Methods of Enforcement / Reservation on the Satisfaction of the Mortgagee's Claims

(a) If an Acceleration Event has occurred, in addition to any right or remedy provided by Applicable Law, the Mortgagee is authorized and empowered at its sole discretion to enforce any and all its rights hereunder or under Applicable Law without judicial recourse (unless required by Applicable Law), and shall be entitled to take any or all of the following actions (in which case this Agreement shall be deemed an agreement on satisfaction of the Mortgagee's claims):

- (i) receive title to the Mortgaged Property on account of the discharge of the Secured Claims as provided in this Agreement and the Mortgage Law;
- (ii) sell the Mortgaged Property to any third party (purchaser) (including, without limitation, in one or more public sales); or
- (iii) obtain a notarial writ from a notary.

(b) No resort to extrajudicial methods of enforcement against the Mortgaged Property shall deprive the Mortgagee or the Mortgagor of the right to take legal action. The judicial enforcement of the Mortgage shall be undertaken pursuant to Applicable Law.

(c) Suitable and appropriate methods of exchanging notices between the Parties of this Agreement shall be those mentioned in Article 10 hereof.

5.4 Extrajudicial Enforcement

(a) If an Acceleration Event has occurred, the Mortgagee shall send to the Mortgagor and, as the case may be, other third parties as required by Ukrainian law, a written notice (the "Enforcement Notice") substantially in the form attached hereto as Annex 1, which shall specify, in particular, (i) a short description of the obligation that the Mortgagor failed to perform, (ii) a request to perform such obligation within no more than thirty (30) days, and (iii) a possibility of enforcement against the Mortgaged Property in case of non-compliance with the requirements of the Enforcement Notice. Concurrently with the Enforcement Notice, the Mortgagee shall register the information regarding recovery against the Mortgaged Property in the State Registry of Proprietary Rights to Immovable Property.



стосовно звернення стягнення на Предмет Іпотеки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

- (б) Після отримання Повідомлення про звернення стягнення Іпотекодержателя, як передбачено в підпункті (а) вище, Іпотекодавець власним коштом:
- (i) утримує та зберігає Предмет Іпотеки до передачі його Іпотекодержателю або його представнику; та
 - (ii) увесь час забезпечує охорону, необхідну для захисту та збереження Предмета Іпотеки.
- (в) Якщо в строк, зазначений у Повідомленні про звернення стягнення, Іпотекодавець не виконає зобов'язання, зазначені в такому повідомленні, Іпотекодержатель надішле Іпотекодавцю повідомлення, зазначаючи що (i) право власності на Предмет Іпотеки перейшло до Іпотекодержателя або (ii) Іпотекодержатель вирішив звернути стягнення на Предмет Іпотеки в порядку, передбаченому пунктом 5.4(г) нижче.
- (г) Якщо стягнення на Предмет Іпотеки звертається шляхом його продажу, то договір купівлі-продажу укладається Іпотекодержателем від свого імені в порядку, встановленому статтею 38 Закону про іпотеку. Такий договір купівлі-продажу є правовою підставою для реєстрації права власності покупця на Предмет Іпотеки. Іпотекодержатель розподіляє суму, отриману від продажу Предмета Іпотеки, відповідно до Права, що застосовується.
- (г) Іпотекодавець цим признає Іпотекодержателя своїм представником із спеціальними повноваженнями в обсязі, що дозволяється за законодавством України та згідно з довіреністю, виданою Іпотекодавцем та посвідченою нотаріусом негайно після підписання цього Договору за формою, наведеною в Додатку 2 (надалі – "Довіреність"), а також здійснить всі інші дії, необхідні для зберігання статусу Іпотекодержателя як представника Іпотекодавця із спеціальними повноваженнями, для здійснення від імені Іпотекодавця або на власний розсуд Іпотекодержателя, будь-яких дій та підписання будь-якого документу, які, на думку Іпотекодержателя, необхідно або бажано здійснити чи підписати для досягнення цілей цього Договору, включаючи, зокрема, отримання від будь-якого Державного органу інформації про Предмет Іпотеки, зокрема, витягу, інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно,
- (б) The Mortgagor undertakes, upon receipt of the Enforcement Notice of the Mortgagee as provided in subsection (a) above, at its own cost to:
- (i) maintain and preserve the Mortgaged Property until transferred to the Mortgagee or its designee; and
 - (ii) at all times provide security and maintenance necessary for the protection, safety, and preservation of the Mortgaged Property.
- (с) If, within the period of time specified in the Enforcement Notice, the Mortgagor fails to perform the obligation specified therein, the Mortgagee may send a notice to the Mortgagor specifying that (i) the title to the Mortgaged Property is transferred to the Mortgagee, or (ii) the Mortgagee has opted to enforce against the Mortgaged Property pursuant to the procedure, specified in Paragraph 5.4(d) below.
- (д) If recovery against the Mortgaged Property is carried out through the sale of the Mortgaged Property, the sale and purchase agreement shall be executed by the Mortgagee on its own behalf in accordance with Clause 38 of the Mortgage Law. Such sale and purchase agreement constitutes the basis for the acquisition by the purchaser of the title to the Mortgaged Property. The Mortgagee shall distribute proceeds received from any sale of the Mortgaged Property hereunder pursuant to Applicable Law.
- (е) To the extent permitted under Ukrainian law and pursuant to the power of attorney issued by the Mortgagor and certified by the notary promptly hereafter in the form set out in Annex 2 (the "Power of Attorney"), the Mortgagor appoints the Mortgagee as the Mortgagor's representative with special powers and shall take all further actions necessary to ensure that the Mortgagee remains the Mortgagor's representative with special powers, with full authority in the place and name of the Mortgagor or otherwise in the Mortgagee's sole discretion, to take any action and to execute any instrument which the Mortgagee may deem necessary or desirable to accomplish the purposes of this Agreement, including without limitation, to receive from any Governmental Authority information regarding the Mortgaged Property, including but not limited to extract, information certificate from the State Registry of Proprietary Rights to Immovable Property, placement of prohibition of alienation of the Mortgaged Property, provided that such power shall not be exercisable by or on behalf of the Mortgagee if the Mortgage has

449178

накладення/зняття заборони на відчуження Предмета Іпотеки, за умови, що таке повноваження не буде використовуватися Іпотекодержателем або від його імені до виникнення підстави для звернення стягнення на Предмет Іпотеки у зв'язку з настанням Випадку скорочення строку погашення. Іпотекодержатель може делегувати іншим особам всі або частину повноважень та прав, наданих йому Іпотекодавцем згідно з Довіреністю. Про будь-яке таке делегування Іпотекодавець має бути письмово повідомлено протягом 3 (трьох) календарних днів з дати такого делегування. Іпотекодавець цим схвалює та підтверджує (а також погоджується схвалити і підтвердити, якщо це розумно вимагатиметься Іпотекодержателем) будь-які дії або наміри Іпотекодержателя або будь-якої іншої особи, якій Іпотекодержатель належним чином делегує свої повноваження та права згідно з призначенням за цим пунктом 5.4(г). Іпотекодавець оформить та надасть Іпотекодержателю інші додаткові документи або довіреності, які можуть бути необхідними для реалізації Іпотекодержателем своїх прав та виконання обов'язків за цим Договором. Для уникнення сумнівів, Довіреність вважається автоматично припиненою з дати письмового повідомлення Іпотекодавця Іпотекодержателем про виконання всіх Забезпечених зобов'язань (якщо інше не буде письмово погоджене Сторонами).

- (д) Іпотекодавець погоджується, що Іпотекодержатель у разі настання Випадку скорочення строку погашення, та відповідної реалізації своїх прав за цим Договором не нестиме будь-якої відповідальності у зв'язку з його призначенням згідно з пунктом 5.4(г) або у зв'язку з будь-якою довіреністю, виданою відповідно до пункту 5.4(г), або згідно з правами, переданими Іпотекодержателю відповідно до пункту 5.4(г).
- (е) Іпотекодержатель зобов'язується не використовувати Довіреність до настання Випадку скорочення строку погашення.
- (є) Якщо Іпотекодавець не виконує будь-якої домовленості або зобов'язання за цим Договором, Іпотекодержатель може, але не зобов'язаний, виконати таке зобов'язання сам або забезпечити його виконання, наскільки це дозволено Правом, що застосовується, а належним чином задокументовані витрати й видатки Іпотекодержателя (включно, зокрема, з платою за юридичні послуги), обґрунтовано понесені ним у зв'язку з таким виконанням, відшкодовуються Іпотекодавцем на вимогу

become enforceable with occurrence of the Acceleration Event. The Mortgagee may delegate all or part of the authority and rights granted to it by the Mortgagor under the Power of Attorney. Any such delegation shall be notified in writing to the Mortgagor within three (3) calendar days following such delegation. The Mortgagor hereby ratifies and confirms (and agrees that it will ratify and confirm, whenever reasonably requested by the Mortgagee) whatever the Mortgagee or any other person, to which it properly delegates its authority and rights, does or purports to do within the scope of such authority and rights pursuant to its appointment under this Paragraph 5.4(e). The Mortgagor shall execute and deliver to the Mortgagee such additional documents or powers of attorney, as may be necessary for the Mortgagee in order to exercise its rights and perform obligations hereunder. For the avoidance of doubt, the Power of Attorney shall be deemed automatically terminated as of the date of written notice by the Mortgagee to the Mortgagor of the full satisfaction of the Secured Obligations.

- (f) The Mortgagor agrees that the Mortgagee, in case the Acceleration Event has occurred, and within the satisfaction of its rights under this Agreement, shall not incur any liability in connection with its appointment under Paragraph 5.4(e) or any power of attorney granted pursuant to Paragraph 5.4(e) or the rights transferred to the Mortgagee pursuant to Paragraph 5.4(e).
- (g) The Mortgagee undertakes not to exercise the Power of Attorney until the occurrence of an Acceleration of Default.
- (h) If the Mortgagor fails to perform any agreement or obligation hereunder, the Mortgagee may, but shall not be obligated, to itself perform, or cause the performance of, such agreement or obligation to the extent permitted under Applicable Law, and the duly documented costs and expenses (including without limitation, legal fees) of the Mortgagee reasonably incurred in connection therewith shall be reimbursed by the Mortgagor upon demand of the Mortgagee.



Іпотекодержателя.

(ж) Іпотекодержатель може здійснити такі платежі та вжити таких заходів, які він вважає необхідними для захисту своїх прав стосовно Предмета Іпотеки, а Іпотекодавець відшкодує Іпотекодержателю на його вимогу всі пов'язані з цим належним чином задокументовані видатки та витрати, включно, зокрема, з платою за юридичні послуги.

(з) Іпотекодержатель не несе жодної відповідальності внаслідок звернення стягнення на Предмет Іпотеки, окрім відповідальності, визначеної за порушення Права, що застосовується.

(i) The Mortgagee may make such payments and do such acts as it may deem necessary to protect its rights to the Mortgaged Property, and in exercising such authority may incur the duly documented costs, charges, fees or expenses in connection therewith and the Mortgagor shall pay to the Mortgagee on demand all such costs, charges, fees or expenses including, without limitation, legal fees.

(j) The Mortgagee shall not incur any liability as a result of enforcement actions with respect to the Mortgaged Property, except for the liability for violation of the Applicable Law.

СТАТТЯ 6. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

6.1 Строк виконання зобов'язань

Строк (термін) виконання Забезпечених вимог становить до 31 грудня 2025 року, або такий інший строк, що може бути передбачений визначенням "Остаточна дата виконання" згідно з Договором між кредиторами.

6.2 Строк Іпотеки та Договору

(а) Іпотека, надана згідно з цим Договором, та цей Договір діють до повного задоволення Забезпечених вимог, як того може розумно вимагати Іпотекодержатель, або іншим чином, як передбачено Облігаціями, Кредитним договором, іншими Документами заборгованості.

(б) Іпотека Предмета Іпотеки та цей Договір припиняються відносно Предмета Іпотеки в разі та в день:

- (i) Загибелі Предмета Іпотеки;
- (ii) набуття Іпотекодержателем права власності на Предмет Іпотеки;
- (iii) реалізації Предмета Іпотеки відповідно до цього Договору;
- (iv) в інших випадках, передбачених Правом, що застосовується.

(в) Після припинення Іпотеки, Іпотекодержатель, за рахунок Іпотекодавця, невідкладно укладас і надсилає Іпотекодавцю будь-які документи, що їх розумно може вимагати Іпотекодавець, на підтвердження такого припинення. Іпотекодавець невідкладно на вимогу Іпотекодержателя сплачує Іпотекодержателю суму всіх належним чином задокументованих видатків

ARTICLE 6. TERM OF THE AGREEMENT

6.1 Performance Term

The term of performance of the Secured Claims shall be until 31 December 2025 or such other term as may be provided for in definition "Final Discharge Date" of the Intercreditor Agreement.

6.2 Term of the Mortgage and the Agreement

(a) The Mortgage granted hereby and this Agreement shall be in effect until satisfaction in full of the Secured Claims to the Mortgagee's satisfaction or as otherwise provided under the Bonds, the Loan Agreement, other Debt Documents.

(b) The Mortgage of the Mortgaged Property and this Agreement shall terminate with respect to such Mortgaged Property in the event of and as of the date of:

- (i) the Destruction of the Mortgaged Property;
- (ii) acquisition of title to the Mortgaged Property by the Mortgagee;
- (iii) sale of the Mortgaged Property as provided hereunder;
- (iv) in other cases provided by Applicable Law.

(c) Upon termination of the Mortgage, the Mortgagee shall, at the expense of the Mortgagor, without delay execute and deliver to the Mortgagor any such documents as the Mortgagor shall reasonably request to evidence such termination. The Mortgagor shall pay on demand by the Mortgagee the amount of all duly documented costs and expenses (including legal fees) reasonably incurred in connection with

і витрат (включно з платою за юридичні послуги), обґрунтовано понесені у зв'язку з припиненням Іпотеки.

the termination of the Mortgage.

СТАТТЯ 7. ПРАВО, ЩО ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ, І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

ARTICLE 7. GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION

7.1 Право, що застосовується

7.1 Governing Law

До цього Договору застосовується та він тлумачиться відповідно до законодавства України.

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Ukraine.

7.2 Вирішення спорів

7.2 Dispute Resolution

Будь-які і всі спори, що виникають між Сторонами за цим Договором чи у зв'язку з ним вирішуються компетентним судом України у відповідності з встановленими правилами підсудності.

Any and all disputes arising between the Parties under, or in connection, with this Agreement shall be settled by a competent court of Ukraine, in accordance with applicable jurisdiction rules.

СТАТТЯ 8. ФОРС-МАЖОР

ARTICLE 8. FORCE MAJEURE

(а) Сторона не несе відповідальності за невиконання своїх зобов'язань за цим Договором (окрім платіжних зобов'язань), якщо це викликано настанням випадку Форс-мажору.

(a) A Party shall not be liable for a failure to perform its obligations hereunder (other than payment obligations) if the failure was due to occurrence of an event of Force Majeure.

(б) Сторона, яка вимагає застосування цієї статті 8, повинна вжити всіх можливих запобіжних заходів для уникнення випадку Форс-мажору.

(b) The Party claiming the benefit of this Article 8 shall have taken all reasonable precautions to avoid the event of Force Majeure.

(в) Якщо Сторона затримує виконання або не виконує своїх зобов'язань за цим Договором внаслідок випадку Форс-мажору, то вона повинна надати іншій Стороні протягом 3 (трьох) днів із моменту настання випадку Форс-мажору письмове повідомлення про таку затримку або невиконання разом із викладом фактів, на підставі яких така Сторона заявляє про Форс-мажор. Сторона, яка затримує виконання або не виконує своїх зобов'язань за цим Договором внаслідок дії випадку Форс-мажору, повинна вживати всіх можливих заходів для зменшення негативного впливу випадку Форс-мажору.

(c) If a Party is delayed in performance or fails to perform due to the event of Force Majeure, it shall give the other Party, in writing within three (3) days from the moment of occurrence of the event of Force Majeure, written notice of such delay or failure, together with a statement of the facts upon which it bases its claim of Force Majeure. The Party so delayed or failing to perform due to the event of Force Majeure shall take all reasonable steps to minimize the effect of the event of Force Majeure.

(г) Настання й припинення дії випадку Форс-мажору підтверджується документом, виданим торгово-промисловою палатою або іншим уповноваженим органом (особою) країни (місцевості), де виник і/або припинив свою дію випадок Форс-мажор.

(d) Occurrence and termination of the event of Force Majeure shall be evidenced by a document issued by the chamber of commerce and industry or other authorized body (person) of a country (location), where the event of Force Majeure has occurred and/or terminated.

СТАТТЯ 9. РОЗРАХУНКИ

ARTICLE 9. SETTLEMENTS

9.1 Платежі

9.1 Payments



- (а) Іпотекодавець сплачує всі видатки, платежі й витрати у зв'язку з будь-якою зміною і доповненням, оцінкою, реєстрацією, нотаріальним посвідченням, поданням або дотриманням будь-якої іншої формальності, що є необхідною відповідно до умов цього Договору або відповідно до Права, що застосовується, включно з будь-якими платежами Державним органам (далі – "Платежі"), і відшкодовує Іпотекодержателю на його вимогу будь-які такі витрати, понесені ним належним чином.
- (б) Будь-які Платежі за цим Договором або у зв'язку з ним здійснюються шляхом переказу коштів на банківський рахунок відповідної Сторони відповідно до письмових вказівок такої Сторони.

- (а) The Mortgagor shall arrange and bear all costs, charges, fees and expenses arising in connection with any amendment, appraisal, registration, notarization, filing or any other formality required in accordance with the terms of this Agreement or otherwise under Applicable Law, including any expenses payable to any Governmental Authority (the "Payments"), and shall reimburse the Mortgagee upon demand for any such costs and expenses properly incurred by the Mortgagor.
- (b) Any Payments hereunder or in connection herewith shall be carried out via transfer of funds to a respective Party's bank account pursuant to written instructions of such Party.

9.2 Валюта платежу

В межах, дозволених Правом, що застосовується, валютою Платежу за цим Договором або у зв'язку з ним є Долар США та/або чеські крони (далі – "Валюта платежу"). Сума Платежу в Валюті платежу визначається за офіційним курсом для Національного банку України на дату здійснення такого Платежу.

9.2 Currency of Payment

To the extent permitted under the Applicable Law, US Dollars and/or Czech Koruna shall be the currency of payment hereunder or in connection herewith (the "Payment Currency"). The amount of the Payment in the Payment Currency shall be determined according to the official exchange rate of the National Bank of Ukraine as of the date of such Payment.

9.3 Витрати

Усі банківські витрати, пов'язані із здійсненням Платежу за цим Договором або у зв'язку з ним, сплачує Сторона (особа), яка здійснює такий Платіж.

9.3 Expenses

All bank expenses related to a payment hereunder or in connection herewith shall be paid by a Party (person) making such Payment.

9.4 Валютне застереження

Якщо відповідно до Права, що застосовується, або згідно з судовим рішенням, прийнятим або зареєстрованим проти Іпотекодавця, або при ліквідації Іпотекодавця, або з будь-якої іншої причини будь-який платіж за цим Договором або у зв'язку з ним здійснюється або повинен здійснюватися у валюті іншій, ніж Валюта платежу, і якщо сума такого Платежу, фактично отримана Іпотекодержателем після її перерахування в Валюту платежу за Обмінним курсом, є меншою від суми, що підлягає сплаті або передбачена цим Договором, то Іпотекодавець відшкодовує Іпотекодержателю різницю, що виникає внаслідок такого перерахування. Для цілей цього пункту термін "Обмінний курс" означає курс, за яким Іпотекодержатель або інша особа приватного або публічного права, яка здійснює платіж (залежно від обставин), може на дату такого платежу або приблизно на дату такого платежу купити Долари США та/або чеські крони за Валюту платежу, з урахуванням усіх надбавок або інших видатків, пов'язаних з обміном за цим Договором.

9.4 Currency Indemnity

If, under Applicable Law, and whether pursuant to a judgement being made or registered against the Mortgagor or the liquidation of the Mortgagor or for any other reason, any payment under or in connection with this Agreement is made or is required to be satisfied in a currency other than the Payment Currency, then the extent to which the amount of such Payment actually received by the Mortgagee, when converted into the Payment Currency at the Exchange Rate, falls short of the amount due under or in connection with this Agreement, the Mortgagor shall indemnify and hold harmless the Mortgagee against the amount of the shortfall resulting from such conversion. For the purposes of this section, "Rate of Exchange" means the rate at which the Mortgagee or other private or public entities making the payment (as the case may be) is able on or about the date of such payment to purchase US Dollars and/or Czech Koruna with the Payment Currency and shall take into account any premium and other costs of exchange with respect thereto.



СТАТТЯ 10. ПОВІДОМЛЕННЯ

10.1 Письмова форма повідомлень

Будь-які повідомлення, запити або інший обмін інформацією за цим Договором або у зв'язку з ним повинні здійснюватися в письмовій формі та, за відсутності в цьому Договорі вказівки про інше, можуть бути надіслані факсом, електронною поштою або листом.

10.2 Контактні дані

Нижче наводяться адреса, електронна пошта і номер телефону (а також назва відділу або ім'я посадової особи, якщо такі є, на чие ім'я повинні надсилатися повідомлення) кожної зі Сторін, на які повинні направлятися повідомлення або документи за цим Договором або у зв'язку з ним:

Для Іпотекодавця:

**ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ
СОЛЮШІНС УАН"**

Адреса: Україна, 01032, місто Київ,
вулиця Жилянська, будинок 75
Телефон: +380 44 490 7120

E-mail: [REDACTED]

До уваги: [REDACTED]

З копією на:

Адреса: вулиця Саксаганського, будинок
36 літера Д, місто Київ, 01033,
Україна

E-mail: [REDACTED]

До уваги: [REDACTED]

Для Іпотекодержателя:

ДЖЕЙ ЕНД ТІ БАНКА, ЕЙ.ЕС.

Адреса: Соколовська 700/113а, Карлін,
поштовий код: 186 00, Прага 8,
Чеська Республіка

Телефон: +420 221 710 997

E-mail: [REDACTED]

До уваги: [REDACTED]

10.3 Вручення повідомлень

Будь-яке повідомлення або документ, вручені однією особою іншій за цим Договором або у

ARTICLE 10. NOTICES

10.1 Communications in writing

Any notice, request or other communication to be made under or in connection with this Agreement shall be made in writing and, unless otherwise specified in this Agreement, may be made by fax, e-mail or letter.

10.2 Contact Details

The address, e-mail and phone number (and the department or officer, if any, for whose attention the communication is to be made) of each Party for any communication or document to be made or delivered under or in connection with this Agreement is:

For the Mortgagor:

**LLC "PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS
ONE"**

Address: 75 Zhylianska Street, Kyiv, 01032,
Ukraine

Phone: +380 44 490 7120

E-mail: [REDACTED]

Attention: [REDACTED]

With copy to:

Address: 36D Saksahanskoho Street, Kyiv,
01033, Ukraine

E-mail: [REDACTED]

Attention: [REDACTED]

For the Mortgagee:

J&T BANKA, A.S.

Address: Sokolovská 700/113a, Karlin, 186
00, Prague 8, Czech Republic

Phone: +420 221 710 997

E-mail: [REDACTED]

Attention: [REDACTED]

10.3 Delivery

Any communication or document made or delivered by one person to another under or in connection with



зв'язку з ним, є дійсними лише:

this Agreement will only be effective:

- (i) якщо передані електронною поштою – за умови їх отримання в розбірливій формі; або
- (ii) якщо надіслані листом – за умови їх доставки поштовим або кур'єрським сервісом з оплатою відповідної пересилки відправником згідно коректних контактних реквізитів відповідно до пункту 10.2. цього Договору.

- (i) if by way of e-mail, when received in legible form; or
- (ii) if by way of letter, when it has been delivered by post or courier service prepaid by the sender according to correct contact details specified in Paragraph 10.2. herein.

10.4 Англійська мова

Будь-яке повідомлення, надане за цим Договором або у зв'язку з ним, повинно бути надане англійською мовою; якщо повідомлення надане не англійською мовою, то воно повинно супроводжуватися перекладом на англійську мову, засвідченим повноважним представником як правильний і точний переклад оригіналу Стороною, яка надає такий документ або повідомлення. Іпотекодержатель у випадку потреби може коштом Іпотекодавця зробити засвідчений переклад на англійську мову будь-якого документа або повідомлення, отриманого будь-якою іншою мовою, і у будь-якому випадку Іпотекодержатель може вважати такий переклад на англійську мову версією, якій надається перевага.

10.4 English language

All documents to be provided or communications to be given or made in connection with or under this Agreement shall be in English and, where the original version of any such document or communication is not in English, shall be accompanied by an English translation certified by the Party providing such document or communication to be a true and correct translation of the original. The Mortgagee may, if it so required, obtain a certified English translation of any document or communication received in any other language at the cost and expense of the Mortgagor; and in either case the Mortgagee may deem any such translation to be the governing version.

СТАТТЯ 11. РІЗНЕ

ARTICLE 11. MISCELLANEOUS

11.1 Безперервність Іпотеки

Іпотека, надана згідно з цим Договором, залишається чинною, утворює безперервне забезпечення і в жодному випадку не ставиться під сумнів і не змінюється будь-якою іншою іпотекою або обтяженням, наданим Іпотекодавцем.

11.1 Continuing Mortgage

The Mortgage created by this Agreement shall remain in full force and effect and shall constitute and be a continuing security and shall not in any way be prejudiced or affected by any other mortgage or other encumbrance granted by the Mortgagor.

11.2 Зміни й доповнення

Будь-які зміни й доповнення до цього Договору є дійсними лише за умови їх підписання кожною зі Сторін та нотаріального посвідчення.

11.2 Amendments

No amendment of this Agreement shall be valid unless it is signed on behalf of each of the Parties and notarized.

11.3 Відмова від прав

Усі засоби судового захисту за цим Договором або надані Правом, що застосовується, або надані іншим чином, є кумулятивними, а не альтернативними. Нездійснення або затримка зі здійсненням права або засобу судового захисту за цим Договором не є відмовою від такого права або засобу судового захисту або відмовою від будь-якого іншого права, або засобу судового захисту, а жодне повне або часткове здійснення будь-якого права або засобу судового захисту за цим Договором не перешкоджає подальшому здійсненню такого права або засобу судового

11.3 Waiver

All remedies under this Agreement or afforded by Applicable Law or otherwise, shall be cumulative and not alternative. The failure to exercise or delay in exercising a right or remedy under this Agreement shall not constitute a waiver of the right or remedy or a waiver of any other rights or remedies and no single or partial exercise of any right or remedy under this Agreement shall prevent any further exercise of the right or remedy or the exercise of any other right or remedy.



захисту чи здійсненню будь-якого іншого права або засобу судового захисту.

11.4 правонаступники та цесіонарії

(a) Цей Договір є обов'язковим і дійсним для відповідних правонаступників і цесіонарів Сторін цього Договору, але Іпотекодавець не може передавати будь-яким чином свої права або обов'язки за цим Договором або будь-яку їх частину без попередньої письмової згоди Іпотекодержателя (включаючи у випадку виконання Забезпечених вимог третьою особою).

(б) Шляхом відступлення або іншої передачі Іпотекодержателем своїх прав за Забезпеченими вимогами (або їх частини) будь-якій третій особі, Іпотекодержатель може передати свої права та / або обов'язки за цим Договором або будь-яку їх частину без згоди Іпотекодавця із подальшим повідомленням Іпотекодавця про таку передачу протягом п'яти днів. Іпотекодавець повною мірою співпрацює з Іпотекодержателем та укладає й надає на його вимогу всі документи, необхідні для будь-якого подання документів, надання заяв та / або здійснення реєстрацій із метою дійсної і чинної передачі прав та / або обов'язків Іпотекодержателя за цим Договором.

(в) Іпотекодавець зобов'язується вчинити будь-які дії і підписати будь-які документи, обґрунтовано необхідні з метою дозволити Іпотекодержателю здійснити передачу забезпечення за цим Договором будь-якій третій особі (особі, що призначена Іпотекодержателем).

11.5 Подільність

Якщо будь-яке положення цього Договору є незаконним, недійсним або не можливим для виконання в примусовому порядку відповідно до будь-якої норми права, що застосовується, то таке положення не застосовується, а така незаконність, недійсність або неможливість виконання в примусовому порядку не впливає на інші положення цього Договору, що можуть бути застосовані без таких незаконних, недійсних або не можливих до виконання у примусовому порядку положень. Незважаючи на вище сказане, такі незаконні, недійсні або не можливі до виконання в примусовому порядку положення тлумачаться та виконуються повною мірою, наскільки це дозволено Правом, що застосовується, із метою дотримання початкового наміру Сторін, вираженому в цьому Договорі.

11.6 Цілісність Договору

11.4 Successors and Assigns

(a) This Agreement shall bind and inure to the benefit of the respective successors and assigns of the Parties hereto, except that the Mortgagor may not assign or otherwise transfer all or any part of its rights or obligations under this Agreement without the prior written consent of the Mortgagee (including in case of performance of the Secured Claims by a third person).

(b) By the means of assignment or other transfer by the Mortgagee of its rights under the Secured Claims (or a part of them) to any third party, the Mortgagee may assign or otherwise transfer all or part of its rights and/or obligations under this Agreement without the consent of the Mortgagor, with further notification of the Mortgagor of such transfer (assignment) within five days. The Mortgagor shall co-operate fully with the Mortgagee, and execute and deliver, at the Mortgagee's request, all documents necessary for any filings, applications and / or registrations to make transfer of the Mortgagee's rights and / or obligations hereunder valid and effective.

(c) The Mortgagor shall take whatever acts and sign whatever documents which are reasonably necessary to permit the Mortgagee to transfer the security interest hereunder to a third party (Mortgagee's designee).

11.5 Severability

If any provision of this Agreement is illegal, invalid or unenforceable under any applicable rule of law, then such provision shall not apply and such illegality, invalidity and/or unenforceability shall not affect the other provisions of this Agreement that can be given effect without the illegal, invalid and unenforceable provisions. The above notwithstanding, such illegal, invalid and unenforceable provisions shall be construed and enforced to the fullest extent permissible under Applicable Law so as to comply with the original intent of the parties as expressed herein.

11.6 Entire Agreement



Цей Договір, Додатки до нього, що є його частиною, і будь-які документи, включені в цей Договір шляхом посилання, становлять цілісний договір між Сторонами та відміняють усі інші попередні угоди й домовленості, як письмові, так і усні, і всі інші повідомлення між Сторонами щодо предмета цього Договору.

This Agreement and the Annexes attached hereto which are a part of this Agreement, and any documents incorporated by reference herein, shall constitute the entire agreement between the Parties and shall supersede all other prior agreements and understandings, oral or written, and all other communications between the parties relating to the subject matter hereof.

11.7 Примірники. Мови

11.7 Counterparts. Languages

(а) Цей Договір укладено в 3 (трих) примірниках, один з яких видається Іпотекодержателю, один – Іпотекодавцю та один з яких зберігається в справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Мазепіної В.Г., кожен з яких вважається оригіналом, але які всі разом становлять один і той самий договір.

(а) This Agreement is executed in three (3) counterparts, one of which will be kept by the Mortgagee, one will be kept by the Mortgagor and one will be kept in files of the notary private of Kyiv city notarial circuit Mazepina V.H., each of which shall be deemed an original, but all of which together shall constitute one and the same agreement.

(б) Цей Договір укладено англійською та українською мовами. У разі виникнення будь-яких суперечностей або відмінностей між англійською та українською версіями цього Договору, перевага надається англійській версії.

(б) This Agreement shall be executed in both the English and Ukrainian languages. In the event of any discrepancy or inconsistency between the English and the Ukrainian versions, the English version shall prevail.

(в) Сторони домовилися, що місцем укладання та нотаріального посвідчення цього договору є місцезнаходження Іпотекодавця. Заборону відчуження Предмета Іпотеки накладає нотаріус за місцем посвідчення цього Договору.

(в) The Parties agree that the location of the Mortgagor shall be the venue for the execution and certification hereof. The prohibition of alienation of the Mortgaged Property shall be imposed by the notary at the venue of execution hereof.

(г) Нотаріусом роз'яснено Сторонам порядок державної реєстрації іпотеки та порядок задоволення забезпечених іпотекою вимог за рахунок Предмета Іпотеки.

(г) The notary has clarified to the Parties the procedure of the state registration of mortgages and enforcement against the Mortgaged Property.

(д) Цей Договір прочитано Іпотекодержателем та Іпотекодавцем, сторони ознайомлені зі змістом цього Договору, не мають жодних заперечень щодо кожної з умов цього Договору, розуміють його значення, умови та правові наслідки, укладення цього Договору відповідає їх інтересам.

(д) This Agreement has been reviewed by the Mortgagee and the Mortgagor, parties are aware of the content of this Agreement, do not have any objections against any provisions of this Agreement, understand its meaning, terms and legal implications, execution of this Agreement is to their benefit.

НА ПІДТВЕРДЖЕННЯ ЧОГО, Сторони цим забезпечили належне підписання цього Договору на дату, що вказана на його початку:

IN WITNESS WHEREOF, the Parties hereto have caused this Agreement to be duly executed and delivered as of the date first above written:

ПІДПИСИ СТОРІН / SIGNATURES OF THE PARTIES

Від імені Іпотекодавця/ On behalf of the Mortgagor:

ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ СОЛЮШНС УАН" / LLC "PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS ONE"

Підпис/Signature:

П.І.Б./ Name:

Посада/ Position:

Юров Олександр Валерійович/ Oleksandr Valeriiovych Yurov
Директор / Director



Від імені Іпотекодержателя/ On behalf of the Mortgagee:

ДЖЕЙ ЕНД ТІ БАНКА, ЕЙ.ЕС. / J&T BANKA, A.S.

Підпис /Signature:

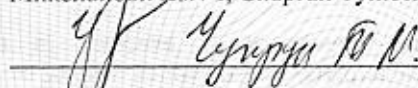
П.І.Б. / Name:

Загреба Вікторія Анатоліївна / Zagreba Viktoria Anatoliyivna

Посада / Position:

Уповноважений представник / Authorized representative

Цей переклад з української мови на англійську мову зроблений мною, перекладачем Чупруном Тимофієм Миколайовичем / I, Chuprun Tymofii Mykolayovych, have made this translation from Ukrainian into English.

 (Чупрун Т.М. / Chuprun T.M.)

Місто Київ, Україна, двадцять першого жовтня дві тисячі двадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Мазеніною В.Г., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ СОЛЮШИНС УАН" та ДЖЕЙ ЕНД ТІ БАНКА, ЕЙ.ЕС. і повноваження їх представників, а також належність ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ СОЛЮШИНС УАН" нерухомого майна, яке передається в іпотеку, перевірено.

Письмовий переклад тексту документа з української мови на англійську мову зроблено перекладачем Чупруном Тимофієм Миколайовичем, справжність підпису якого засвідчую.

Особи перекладача встановлено, його дієздатність та кваліфікацію перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за №

2488, 2480

Стягнуто плати в гривнях згідно з ст. 31 Закону України "Про нотаріат".

Приватний нотаріус

В.Г.Мазеніна

ЗАБОРОНА ВІДЧУЖЕННЯ

Місто Київ, Україна, двадцять першого жовтня дві тисячі двадцятого року.

Мною, Мазеніною В.Г., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, на підставі статті 73 Закону України «Про нотаріат» та у зв'язку з посвідченням цього договору іпотеки накладається заборона відчуження зазначеного в договорі майна – група нежитлових приміщень №1 (Будівля готелю і бізнес-центру), загальною площею 3 222,7 кв. м., яка знаходиться за адресою: Україна, місто Київ, вулиця Жилинська, будинок 75, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1004920080000, яка належить ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ СОЛЮШИНС УАН", до виконання/припинення/розірвання договору.

Зареєстровано в реєстрі за №

2481

Стягнуто плати в гривнях згідно з ст. 31 Закону України «Про нотаріат».

Приватний нотаріус

В.Г.Мазеніна

ЗАБОРОНА ВІДЧУЖЕННЯ

Місто Київ, Україна, двадцять першого жовтня дві тисячі двадцятого року.

Мною, Мазеніною В.Г., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, на підставі статті 73 Закону України «Про нотаріат» та у зв'язку з посвідченням цього договору іпотеки накладається заборона відчуження зазначеного в договорі майна – група нежитлових приміщень №2 (Будівля готелю і бізнес-центру), загальною площею 30 200,00 кв. м., яка знаходиться за адресою: Україна, місто Київ, вулиця Жилинська, будинок 75, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1004940480000, яка належить ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ СОЛЮШИНС УАН", до виконання/припинення/розірвання договору.

Зареєстровано в реєстрі за №

2482

Стягнуто плати в гривнях згідно з ст. 31 Закону України «Про нотаріат».

Приватний нотаріус

В.Г.Мазеніна



Форма повідомлення про звернення стягнення/
Form of the Enforcement Notice

Кому: [] (надалі – "Іпотекодавець")

To: [] (the "Mortgagor")

[Адреса]

[Address]

[Інші зареєстровані Іпотекодержателі]

[Other Registered Mortgagees]

Від: [] (надалі – "Іпотекодержатель")

From: [] (the "Mortgagee")

[Адреса]

[Address]

[Дата]

[Date]

ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ

ENFORCEMENT NOTICE

Оскільки Іпотекодавець уклав з Іпотекодержателем Договір іпотеки від [•] року (надалі – "Договір іпотеки");

Whereas the Mortgagor concluded with the Mortgagee the Mortgage Agreement dated [•] (the "Mortgage Agreement");

Оскільки настав Випадок скорочення строку погашення відповідно до Договору іпотеки, а саме [внести опис певного порушення договірних зобов'язань]; і

Whereas an Acceleration Event occurred under the Mortgage Agreement, i.e. [insert description of the particular violation of the contractual obligations]; and

Оскільки загальна сума Забезпечених вимог становить ([] гривень (або [] Доларів США та/або [] чеських крон) за поточним курсом гривні до Долара США/чеської крони Національного банку України),

Whereas the total amount of the Secured Claims is equal to UAH [] (or USD [] and/or [] Czech Koruna in accordance with the current Czech Koruna/USD/UAH exchange rate of the National Bank of Ukraine),

Іпотекодержатель вирішив задовольнити Забезпечені вимоги в позасудовому порядку у спосіб:

the Mortgagee decided to satisfy the Secured Claims extrajudicially by way of:

[передача права власності на Предмет Іпотеки / продаж Предмета Іпотеки].

[transfer of title to the Mortgaged Property / sale of the Mortgaged Property].

У випадку незадоволення Іпотекодавцем Забезпечених вимог протягом 30 (тридцяти) днів, Забезпечені вимоги будуть задоволені за рахунок Предмета Іпотеки.

In case the Mortgagor fails to discharge the Secured Claims within 30 days, the Secured Claims will be satisfied against the Mortgaged Property.

Іпотекодержатель цим вимагає, щоб Іпотекодавець задовольнив Забезпечені вимоги протягом 30 (тридцяти) днів.

The Mortgagee hereby requests that the Mortgagor fully satisfy the Secured Claims within 30 days.

Усі терміни, не визначені в цьому Договорі, мають значення, надане їм в Договорі іпотеки.

All terms not otherwise defined herein shall be as defined in the Mortgage Agreement.

Від імені Іпотекодержателя:

On behalf of the Mortgagee:

[Підпис]

[Signature]

[Ім'я уповноваженої особи]

[Name of the Authorized Officer]

[Посада]

[Position]



ПІДПИСИ СТОРІН / SIGNATURES OF THE PARTIES

Від імені Іпотекодавця/ On behalf of the Mortgagor:

ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ СОЛЮШНС УАН" / LLC "PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS ONE"

Підпис/Signature:

П.І.Б./ Name:

Посада/ Position:

Юров Олександр Валерійович/ Oleksandr Valeriiovych Yurov

Директор / Director

Від імені Іпотекодержателя/ On behalf of the Mortgagee:

ДЖЕЙ ЕНД ТІ БАНКА, ЕЙ.ЕС. / J&T BANKA, A.S.

Підпис /Signature:

П.І.Б. / Name:

Посада / Position:

Загреба Вікторія Анатоліївна / Zagreba Viktoriya Anatoliyivna

Уповноважений представник / Authorized representative



Форма Довіреності/
 Form of the Power of Attorney

ДОВІРЕНІСТЬ

[ДРУКУЄТЬСЯ НА НОТАРІАЛЬНОМУ БЛАНКУ]

Цю Довіреність видано [•] дві тисячі [•] року ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ СОЛЮШІНС УАН", юридичною особою, яка створена та діє за законодавством України, ідентифікаційний код 40988024, з місцезнаходженням за адресою: Україна, 01032, місто Київ, вулиця Жилианська, будинок 75, в особі [•], що діє на підставі [•] (надалі – "Довіритель"), ДЖЕЙ ЕНД ТІ БАНКА, ЕЙ.ЕС., банку, що створений та діє за законодавством Чеської Республіки, (реєстраційний номер 471 15 378) та має зареєстрований офіс за адресою: Соколовська 700/113а, Карлін, поштовий код: 186 00, Прага 8, Чеська Республіка (надалі – "Представник").

Довіритель цим уповноважує Представника, який діє через своїх уповноважених працівників або агентів, з правом передоручення, у разі настання Випадку скорочення строку погашення (як цей термін визначено в Договорі іпотеки від [•] року між Довірителем та Представником (надалі – "Договір іпотеки")) вчиняти наступні дії від імені та за Довірителя:

(1) одержувати в будь-якому державному органі України, установах, організаціях, в органах нотаріату, у будь-якого державного реєстратора, у будь-якого нотаріуса або у будь-якої фізичної або юридичної особи будь-які відомості, зокрема (але не обмежуючись), інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, стосовно Предмета Іпотеки, (як визначено в Договорі іпотеки);

(2) проводити переговори з потенційними покупцями, визначати з такими потенційними покупцями купівельну ціну та укладати з ними договори купівлі-продажу Предмета Іпотеки;

(3) накладати / знімати заборони на відчуження Предмета Іпотеки;

(4) управляти Предметом Іпотеки на власний розсуд з метою отримання доходів, а також забезпечення належного господарського використання Предмета Іпотеки;

(5) відповідно до прав, викладених у вищевказаних пунктах (1) - (4), підписувати будь-які документи та вчиняти будь-які дії, які Представник вважає необхідними; а також

(6) вчиняти всі дії та вчинки та видавати всі документи, які Довіритель міг би вчинити самостійно

POWER OF ATTORNEY

[TO BE TYPED ON THE NOTARY'S LETTERHEAD]

This Power of Attorney is issued on the [•] day of [•] year two thousand and [•] by LLC "PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS ONE", a legal entity established and operating under the laws of Ukraine, identification code 40988024, with its registered address: 75 Zhylianska Street, Kyiv, 01032, Ukraine, represented by [•], acting on the basis of the [•] (the "Principal"), to J&T BANKA, A.S., a bank, established and operating under the laws of Czech Republic, (registration number 471 15 378), with its registered office at: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Prague 8, Czech Republic (the "Representative").

The Principal hereby authorises the Representative, acting through its authorised employees or agents, with full power of sub-delegation, in case of occurrence of an Acceleration Event (as this term is defined in the Mortgage Agreement dated [•] between the Principal and the Representative (the "Mortgage Agreement")) to take the following actions in the name and on behalf of the Principal:

(1) to receive from any government authority of Ukraine, institutions, organizations, notarial institutions, any state registrar, any notary or any individual or legal entity any information, including but not limited to information from the State Registry of Proprietary Rights to Immovable Property, regarding the Mortgaged Property (as defined in the Mortgage Agreement);

(2) to negotiate with prospective buyers, to establish with such prospective buyers a purchase price and to conclude with them sale-and-purchase agreements with respect to the Mortgaged Property;

(3) to establish / cancel prohibition of alienation of the Mortgage Property;

(4) to manage the Mortgaged Property as it sees fit for the purpose of obtaining proceeds, as well as to ensure the use of the Mortgaged Property in the ordinary course of business;

(5) pursuant to the rights mentioned in items (1) - (4) above, to sign any other documents and carry out any other actions necessary in the opinion of the Representative; and

(6) to do all acts and things and secure all documents which the Principal could do in relation to the



стосовно Предмета Іпотеки, необхідні для звернення стягнення на Предмет Іпотеки, як це передбачено в Договорі іпотеки.

ЦИМ ТАКОЖ ДОВОДИТЬСЯ ДО ЗАГАЛЬНОГО ВІДОМА, ЩО:

(а) Довіритель цим схвалює та підтверджує, а також погоджується схвалити та підтвердити будь-які дії, які відповідний Представник здійснить або матиме намір здійснити в межах цієї Довіреності; та

(б) Представник має право делегувати будь-які або всі права, надані за цією Довіреністю, будь-якій юридичній або фізичній особі в будь-який час та на власний розсуд з письмовим повідомленням Довірителя про це протягом 3 (трьох) календарних днів з дати такого делегування.

Ця Довіреність дійсна до [●] ([●]) [●] 2028 (два тисячі двадцять восьмого) року.

НА ПІДТВЕРДЖЕННЯ ЦЬОГО, ця Довіреність була оформлена та підписана у м. [●] у день, що зазначений вище.

Я, [●], довіреність прочитав, зі змістом згоден.

Зміст ст.ст. 240, 246 – 250 Цивільного кодексу України нотаріусом роз'яснено.

Від імені Довірителя / On behalf of the Principal

[Підпис] / [Signature]

[П.І.Б.] / [Name]

[Посада] / [Position]

ПІДПИСИ СТОРІН / SIGNATURES OF THE PARTIES

Від імені Іпотекодавця/ On behalf of the Mortgagor:

ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ СОЛЮШНС УАН" / LLC "PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS ONE"

Підпис/Signature:

П.І.Б./ Name:

Посада/ Position:

Юров Олександр Валерійович/ Oleksandr Valeriiovich Yurov
Директор / Director

Від імені Іпотекодержателя/ On behalf of the Mortgagee:

ДЖЕЙ ЕНД ТІ БАНКА, ЕЙ.ЕС. / J&T BANKA, A.S.

Підпис /Signature:

П.І.Б. / Name:

Посада / Position:

Загреба Вікторія Анатоліївна / Zagreba Viktoriya Anatoliyivna
Уповноважений представник / Authorized representative

Mortgaged Property necessary for the enforcement against the Mortgaged Property as provided for in the Mortgage Agreement.

IT IS ALSO HEREBY DECLARED THAT:

(a) the Principal hereby ratifies and confirms and agrees to ratify and confirm any actions the respective Representative shall do, perform or purport to do or perform by virtue of this Power of Attorney; and

(b) the Representative shall have the right to delegate any or all powers granted by this Power of Attorney to any natural or legal person at any time and at the sole discretion of the Representative with written notice of the Principal on such delegation within three (3) calendar days following such delegation.

The Power of Attorney shall be valid until [●] ([●]) [●] 2028 (the year of two thousand and twenty eight)).

IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney was executed and signed in [●], on the date of issue specified above.

I, [●], have read the power of attorney and approved the content thereof.

The notary has clarified to the parties the content of Articles 240 and 246 to 250 of the Civil Code of Ukraine.



**ФОРМА ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ІПОТЕКУ /
FORM OF MORTGAGE NOTIFICATION**

[Назва та ідентифікаційний код Орендаря]

[Name and identification code of Lessee]

[Адреса]

[Address]

Шановні панове!

Dear Sirs,

Ми хочемо повідомити Вам про те, що ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ СОЛЮШІНС УАН", ідентифікаційний код 40988024 (надалі – "Іпотекодавець") укладено Договір іпотеки від [•] року, посвідчений [•] року [•], приватним нотаріусом [•], зареєстрований в реєстрі за № [•] (надалі – "Договір іпотеки") з ДЖЕЙ ЕНД ТІ БАНКА, ЕЙ.ЕС., юридичною особою, яка створена та діє за законодавством Чеської Республіки (реєстраційний номер 471 15 378), з місцезнаходженням за адресою: Соколовська 700/113а, Карлін, поштовий код: 186 00, Прага 8, Чеська Республіка (надалі – "Банк"), за умовами якого предметом іпотеки (надалі – "Предмет іпотеки") є (i) група нежитлових приміщень №1 (Будівля готелю і бізнес-центру), загальною площею 3 222,7 кв. м, яка знаходиться за адресою: Україна, місто Київ, вулиця Жилианська, будинок 75, та (ii) група нежитлових приміщень №2 (Будівля готелю і бізнес-центру), загальною площею 30 200,00 кв. м, яка знаходиться за адресою: Україна, місто Київ, вулиця Жилианська, будинок 75.

We would like to inform you that LLC "PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS ONE", identification code 40988024 (the "Mortgagor") has entered into the Mortgage Agreement dated [•], notarized on [•] by [•], private notary of [•] under registration No. [•] (the "Mortgage Agreement") with J&T BANKA, A.S., a legal entity established and operating under the laws of Czech Republic (registration number 471 15 378), with its registered address: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Prague 8, Czech Republic (the "Bank"), based on which the mortgaged property (the "Mortgaged Property") is the (i) group of non-residential premises No. 1 (the Building of hotel and business center), with total area of 3,222.7 sq.m located on 75 Zhylianska Street, Kyiv, Ukraine, and (ii) the group of non-residential premises No. 2 (the Building of hotel and business center), with total area of 30,200.00 sq.m located on 75 Zhylianska Street, Kyiv, Ukraine.

Оскільки з Вами укладено Договір оренди № [•] від [•] (надалі – "Договір оренди") щодо [•], що є частиною Предмета іпотеки (далі – "Об'єкт оренди"), доводимо до Вашого відома, що Договором іпотеки передбачена можливість переходу права власності на Об'єкт оренди на користь Банку у разі звернення стягнення на Предмет іпотеки.

As far as the Lease agreement № [•] was entered into with you on [•] (the "Lease Agreement") concerning [•], which is a part of the Mortgaged Property (the "Lease Object"), please be aware that the Mortgage Agreement prescribes possibility of transferring title to the Lease Object to the Bank in the event of enforcement against the Mortgaged Property.

Таким чином, у випадку та з моменту переходу права власності на Об'єкт оренди на користь Банку, права отримання орендної плати та інших платежів, існуючих та майбутніх, разом з усіма їх гарантіями, що виникають, остаточно та безумовно будуть належати Банку, про що Ви будете повідомлені письмово.

Accordingly, in case and starting from the event of transferring of title to the Lease Object in favour of the Bank, the Bank will irrevocably and unconditionally be entitled to obtain the present and future lease payments and other fees with all guaranties which would have arisen, whereof you shall be notified in writing.

Після одержання зазначеного повідомлення разом з документами, які підтверджують перехід права власності на Об'єкт оренди на користь Банку, ви повинні здійснювати платежі за Договором оренди на користь Банку на банківські рахунки, зазначені у такому повідомленні Банком, а також здійснити всі дії або заходи, яких може вимагати Банк.

As soon as you obtained such notification along with documents supporting transfer of title to the Lease Object in favour of the Bank, you have to make the payments under the Lease Agreement in favor of the Bank into the bank accounts indicated in such notice by the Bank, and do everything or act as the Bank may require.

Ми просимо Вас надати Банку Ваше підтвердження, поставивши свій підпис на цьому

We kindly ask for your confirmation to the Bank by signature on the enclosed [•] this Notification confirming that you acknowledged this Notification and



Повідомленні, підтверджуючи факт прийняття Вами цього Повідомлення та згоду з тим, що Ваші платіжні зобов'язання по Договору оренди будуть виконуватися на користь Банку у разі переходу до останнього права власності на Об'єкт оренди відповідно до Договору іпотеки.

З повагою,

ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ
СОЛЮШІНС УАН"

Підпис:

П.І.Б.:

Посада:

Ми, [назва та ідентифікаційний код Орендаря], цим підтверджуємо одержання цього повідомлення, а також підтверджуємо, що у разі переходу права власності на Об'єкт оренди (або його частину) на користь Банку відповідно до Договору іпотеки, ми будемо здійснювати всі платежі, належні до сплати за Договором оренди, на користь Банку та на вказані Банком рахунки та погоджуємося з тим, що наші платіжні зобов'язання будуть виконані лише тоді та такою мірою, коли та якою відповідні суми будуть сплачені на банківські рахунки за вказівкою Банку.

[назва Орендаря] / [name of Lessee]

Підпис/ Signature:

П.І.Б./ Name: [•] / [•]

Посада/ Position: [•] / [•]

ПІДПИСИ СТОРІН / SIGNATURES OF THE PARTIES

Від імені Іпотекодавця/ On behalf of the Mortgagor:

ТОВ "ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ СОЛЮШІНС УАН" / LLC "PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS ONE"

Підпис/Signature:

П.І.Б./ Name:

Посада/ Position: Юров Олександр Валерійович/ Oleksandr Valeriiovich Yurov

Директор / Director

Від імені Іпотекодержателя/ On behalf of the Mortgagee:

ДЖЕЙ ЕНД ТІ БАНКА, ЕЙ.ЕС. / J&T BANKA, A.S.

Підпис /Signature:

П.І.Б. / Name:

Посада / Position: Загребя Вікторія Анатоліївна / Zagreba Viktoriya Anatoliyivna

Уповноважений представник / Authorized representative

agree that your payment obligations under the Lease Agreement shall be fulfilled in favor of the Bank in the event of transferring title to the Lease Object in favour of the Bank pursuant to the Mortgage Agreement.

Yours faithfully,

LLC "PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS ONE"

By:

Name:

Title:

We, [name and identification code of Lessee], herewith acknowledge receipt of the notification and confirm that in the event of transferring of title to the Lease Object (or its part) in favour of the Bank pursuant to the Mortgage Agreement, we shall effect all payments due under the Lease Agreement in favor of the Bank and to the specified by the Banks accounts and agree that our payment obligations shall be fulfilled only when and insofar as the respective amounts have been paid to the bank accounts as instructed by the Bank.

