

----- **Notárska zápisnica** -----

napísaná notárkou JUDr. Agátou Wiegerovou, so sídlom Notárskeho úradu Dúbravská cesta 4, 841 04 Bratislava, dňa 01.07.2025, slovom prvého júla dvetisícdvadsaťpäť, účastníkmi a notárkou podpísaná v mieste konania schôdze dňa 01.07.2025, slovom prvého júla dvetisícdvadsaťpäť. -----

----- Ja, notárka JUDr. Agáta Wiegerová, som sa dostavila 01.07.2025, slovom prvého júla dvetisícdvadsaťpäť na pozvanie konateľov obchodnej spoločnosti Form Development SK s. r. o., so sídlom Laurinská 18, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01, Slovenská republika, IČO: 54 720 583, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 161921/B (ďalej len **Emitent**), do priestorov advokátskej kancelárie Allen Overy Shearman Sterling s.r.o., so sídlom Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, Slovenská republika, kde sa v čase od 14:00 h konala náhradná schôdza majiteľov dlhopisov. -----

Zároveň som bola konateľmi Emitenta požiadaná, aby som do notárskej zápisnice podľa § 56 zákona 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení (ďalej len **Notársky poriadok**), ako aj podľa § 5a v spojení s § 5b, ods. 2 a nasl. zákona 530/1990 Zb. o dlhopisoch v platnom znení spísala toto: -----

----- **O s v e d č e n i e** -----

----- **o priebehu rokovania náhradnej schôdzy majiteľov dlhopisov** -----

Prítomní: Majitelia dlhopisov podľa listiny prítomných majiteľov dlhopisov, ktorá je prílohou tejto zápisnice (ďalej len **Listina prítomných majiteľov dlhopisov**). -----

Náhradná schôdza majiteľov dlhopisov Emitenta (ďalej len **Náhradná schôdza**) bola zvolaná dňa 16. júna 2025 konateľmi Emitenta, a to zverejnením oznámenia o konaní náhradnej schôdzy majiteľov dlhopisov (ďalej len **Oznámenie**) a súvisiacich dokumentov (návrhu zmien Podmienok a vzore plnomocenstva na zastupovanie Majiteľov dlhopisov na Schôdzi) vo vzťahu k dlhopisom vydaným podľa slovenského práva s názvom „Dlhopis Form Development 6,50/2029“, s pevným úrokovým výnosom 6,50 % p.a., zabezpečeným záložnými právami v celkovej menovitej hodnote do 30 000 000 EUR, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 1 000 EUR, splatným v roku 2029, ISIN SK4000022703 (ďalej len **Dlhopisy**). Oznámenie bolo uverejnené na webovom sídle Emitenta: <https://www.theform.cz/>, sekcia „Dlhopisy“ a v CERI, databáze regulovaných informácií Národnej banky Slovenska. Ohľadom konania Náhradnej schôdzy bola dňa 16. júna 2025 upovedomená aj BCPB a CDCP. -----

Náhradná schôdza bola zvolaná z dôvodu, že riadna schôdza Majiteľov dlhopisov, ktorá bola zvolaná v súlade s § 5a ods. 1 a 2 zákona o dlhopisoch a článkom 26.1 písm. (a) Podmienok, sa konala 16. júna 2025, avšak nebola uznášaniaschopná. Emitent tak bol povinný zvolať náhradnú schôdzu. -----

Ak nie je uvedené inak, pojmy v tejto notárskej zápisnici začínajúce veľkým písmenom majú význam podľa Podmienok (teda článku 6 prospektu zo dňa 17. marca 2023, ktorý nahrádza emisné podmienky Dlhopisov) (ďalej len **Podmienky**). -----

Program rokovania Náhradnej schôdzy bol nasledovný: -----

1. Otvorenie Náhradnej schôdzy a vysvetlenie dôvodov pre zvolanie Náhradnej schôdzy -----
2. Hlasovanie o navrhnutej zmene Podmienok; a-----
3. Záver. -----

K bodu 1 programu Náhradnej schôdze: -----

Náhradnú schôdzu otvoril JUDr. Peter Jedinák, splnomocnený Emitentom na predsedanie riadnej aj Náhradnej Schôdze na základe plnomocenstva (ďalej len **Predseda schôdze**), ktorý privítal všetkých prítomných, vrátane zástupcov Emitenta a Administrátora. -----

Po preskúmaní Listiny prítomných majiteľov dlhopisov Predseda schôdze skonštatoval, že do 14.00 h sa prezentovali Majitelia dlhopisov, ktorí boli Majiteľmi dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi (teda k 24. júnu 2025) s menovitou hodnotou 13 606 000 EUR na ktoré pripadá spolu 13 606 hlasov, čo predstavuje celkovo 45,35 % celkovej nominálnej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov. Celková menovitá hodnota vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov k Rozhodnému dňu ako aj ku dňu konania Náhradnej schôdze je 30 000 000 EUR, slovom tridsať miliónov eur.-----

Predseda schôdze ďalej konštatoval, že **medzi Majiteľmi dlhopisov sa nenachádzajú Vylúčené osoby**, teda každý prezentovaný Majiteľ dlhopisov je zároveň Osobou oprávnenou k účasti na Schôdzi. Celkový počet hlasov prítomných Majiteľov dlhopisov je 13 606.-----

Predseda schôdze ďalej konštatoval, že podľa Podmienok je Náhradná schôdza uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastní aspoň jeden Hlasujúci majiteľ, pričom Hlasujúcim majiteľom je prítomný Majiteľ dlhopisov okrem Vylúčených osôb, ktorý je Osobou oprávnenou k účasti na Schôdzi.-----

Vzhľadom k uvedenému Predseda schôdze skonštatoval, že **Náhradná schôdza bola uznášaniaschopná**, a preto rokovanie mohlo začať.-----

Predseda schôdze prítomných Majiteľov dlhopisov oboznámil s tým, že Náhradná schôdza, rovnako ako riadna schôdza, sa uznáva a rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných Majiteľov dlhopisov (okrem Vylúčených osôb). Predseda schôdze ďalej uviedol, že v zmysle článku 26.4 odsek (b) Podmienok Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má toľko hlasov z celkového počtu hlasov, koľko zodpovedá pomeru medzi menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých bola Majiteľom dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi a celkovou menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých Majiteľmi dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi boli ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Náhradnej schôdze. Majiteľ dlhopisov má 1 hlas na každý Dlhopis, ktorý drží. -----

Následne Predseda schôdze oboznámil prítomných Majiteľov dlhopisov s dôvodmi pre ktoré Náhradnú schôdzu zvolal Emitent. Zároveň Predseda schôdze oboznámil prítomných Majiteľov dlhopisov s konkrétnym návrhom zmeny Podmienok, tak ako bola uvedená v Oznámení. Predseda schôdze uviedol, že spolu s Oznámením bol návrh zmeny Podmienok dostupný v elektronickej forme vo vyhradenej časti webového sídla Emitenta <https://www.theform.cz/> na hypertextovom odkaze: https://cdn.prod.website-files.com/6284f000baf3d3a8c198635b/682a50ace5e6bd02aa44991f_EUO1-%232014431759-v1%20Dlhopisy%20Form%20Development%206_50%202029%20-%20Navrhovane%CC%81%20zmeny%20podmienok%20dlhopisov.pdf. -----

Predseda Schôdze v rámci bodu 1 programu Náhradnej schôdze informoval prítomných Majiteľov dlhopisov aj o spôsobe hlasovania. -----

Do diskusie k tomuto bodu programu sa z prítomných Majiteľov dlhopisov neprihlásil žiadny Majiteľ dlhopisov. Predseda schôdze **ukončil rozpravu k tomuto bodu** a pristúpil k prerokovaniu bodu 2 programu Náhradnej schôdze.-----

K bodu 2 programu Náhradnej schôdze: -----

Predseda schôdze predložil návrh Uznesenia č. 1 v znení: -----

Náhradná schôdza Majiteľov dlhopisov, ktorá sa koná dňa 1. júla 2025 pre Dlhopisy prijíma nasledovné

Uznesenie č.1:

Náhradná schôdza odsúhlasila zmenu článkov 13.1, 13.2 a 15.8 Podmienok a doplnenie nového článku 13.5 a nového odseku (d) v článku 15.5 do Podmienok nasledovne:

Nové znenie článku 13.1 Podmienok bude nasledujúce:

„13.1 Emitent sa zaväzuje a zaistí, že do doby splatenia všetkých svojich záväzkov z Dlhopisov bude Ukazovateľ LTV nižší ako 75 %.“

Pod definíciu pojmu „Hodnota“, ktorý je súčasťou výpočtu Ukazovateľa LTV v rámci článku 13.2 Podmienok sa dopĺňa nový odsek:

„13.2 Ukazovateľ LTV bude kedykoľvek vypočítaný ako pomer Čistého dlhu k Hodnote, kde: Hodnota znamená na účely týchto Podmienok:

- (a) celkovú hodnotu Projektu stanovenú v najnovšom Ocenení, ktoré však nie je staršie ako 4 mesiace; a
- (b) kreditný (kladný) zostatok na Viazanom účte a hodnotu Majetku na zhodnotenie podľa odseku 15.9(c)(iv) nižšie.

Do výpočtu Hodnoty sa zahrnie aj súčet kreditných (kladných) zostatkov na všetkých bankových účtoch Projektovej spoločnosti a EnLin Form po odčítaní všetkých peňažných prostriedkov, ktoré sú držané na bankových účtoch Projektovej spoločnosti ako vratné zálohy alebo prostriedky držané v prospech strán odlišných od poskytovateľov Seniorného úveru alebo Majiteľov dlhopisov, alebo poskytovateľov Podriadeného dlhu.“

Na konci článku 15.8 Podmienok sa dopĺňa nový odsek:

„15.8 Podriadenosť akcionárskych úverov

Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, že všetky úvery a pôžičky získané akýmkoľvek Členom skupiny od Sponzora, Ultimátnej ovládajúcej osoby alebo akejkkoľvek ich Dcérskej spoločnosti (s výnimkou Členov skupiny) (ďalej len Akcionárske úvery) budú Podriadeným dlhom, resp. podriadené záväzkom z Dlhopisov, a to (i) najneskôr do 30 dní po Dátume emisie, v prípade, že sa jedná o Akcionárske úvery existujúce k Dátumu emisie alebo (ii) do 30 dní od poskytnutia takého Akcionárskeho úveru v ostatných prípadoch s tým, že o poskytnutí takého Akcionárskeho úveru je Emitent povinný bez zbytočného odkladu informovať Agentu pre zabezpečenie. Zároveň platí, že Akcionárske úvery môžu byť získavané iba prostredníctvom EnLin Form ako dlžníka, čo nebráni ďalšiemu poskytovaniu takto získaných peňažných prostriedkov v rámci Skupiny.

Vyššie uvedené nemá vplyv na podmienky uvedené v článkoch 12 a 14.

Skupina na účely Podmienok znamená:

- (a) Emitenta;
- (b) EnLin Form;
- (c) akúkoľvek Dcérsku spoločnosť EnLin Form; a
- (d) Projektovú spoločnosť,

avšak s vylúčením spoločnosti Lenoville a Form Development CZ.

Sponzor znamená na účely týchto Podmienok akéhokoľvek priameho spoločníka či akcionára Emitenta alebo EnLin Form.

Ak budú splnené všetky podmienky pre Výplatu podľa odseku 15.5(d), Agent pre zabezpečenie je oprávnený na žiadosť Emitenta alebo príslušného Člena skupiny (pričom takú žiadosť neodmietne bez primeraného dôvodu) uzavrieť dodatok k príslušnej zmluve, v ktorej dôsledku sú Akcionárske úvery Podriadeným dlhom v rozsahu, ako je nevyhnuté pre vykonanie Výplaty povolenej podľa odseku 15.5(d), vo forme a s obsahom rozumne prijateľným pre Agentu pre zabezpečenie.“

Dopĺňa sa nový článok 13.5 Podmienok s nasledujúcim znením:

„13.5 Emitent sa zaväzuje a zaistí, že testovanie Ukazovateľa LTV s hodnotou nižšou ako 75 % sa

prvýkrát vykoná a potvrdí na základe dát k 31. decembru 2025. Pravidelné testovanie Ukazovateľa LTV sa vykoná vždy podľa dátumov uvedených v tomto článku 13 bez ohľadu na to, že Emitenta môže vykonať aj Osobitné testovanie podľa odseku 15.5(d).“

Dopĺňa sa nový odsek (d) v článku 15.5 Podmienok s nasledujúcim znením:

„(d) Obmedzenie podľa odseku (b) vyššie sa nevzťahuje ani na vykonanie Výplaty za predpokladu splnenia všetkých nasledovných podmienok:

- (i) v čase Výplaty alebo bezprostredne pred takou Výplatou neexistuje Prípád neplnenia záväzkov a ani Prípád neplnenia záväzkov nenastane alebo nebude hroziť v dôsledku takej Výplaty;
- (ii) Emitent preukáže Agentovi pre zabezpečenie, že po takejto Výplate bude Ukazovateľ LTV najviac 70 %, pričom Ukazovateľ LTV sa počíta na pro forma báze, akoby bola Výplata už vykonaná;
- (iii) Emitent najmenej jeden Pracovný deň pred vykonaním Výplaty zverejní písomné potvrdenie podpísané konateľmi Emitenta o splnení Ukazovateľa LTV podľa bodu (ii) vyššie a tiež údaj o obsadenosti Projektu, ktorá bola použitá pre určenie hodnoty Ocenenia;
- (iv) pre účely Výplaty povolené podľa tohto odseku 15.5(d) sa vykoná osobitné testovanie Ukazovateľa LTV (ďalej len Osobitné testovanie), ktoré splní všetky nasledovné podmienky:
 - (A) referenčný dátum Osobitného testovania nesmie predchádzať zamýšľanému dátumu Výplaty o viac ako 15 kalendárnych dní;
 - (B) pre účely výpočtu časti Hodnoty podľa odseku 13.2(a) sa použije Ocenenie, ktoré nie je staršie ako 6 mesiacov pred zamýšľaným dátumom Výplaty, pričom pre určenie hodnoty Ocenenia sa uplatní dodatočné pravidlo o obsadenosti Projektu podľa odseku (E) nižšie;
 - (C) pre určenie ostatných hodnôt potrebných na vykonanie Osobitného testovania sa použijú údaje z priebežných neauditovaných individuálnych účtovných závierok Emitenta a príslušných Členov skupiny alebo, ak tieto závierky budú staršie ako 15 kalendárnych dní pred zamýšľaným dátumom Výplaty, použijú sa údaje z manažérskeho účtovníctva (management accounts) Emitenta a príslušných Členov skupiny, ktoré nie sú staršie ako 15 kalendárnych dní pred zamýšľaným dátumom Výplaty;
 - (D) spôsob určenia Ocenenia, výpočtu Ukazovateľa LTV ako aj ostatné hodnoty a postupy použité pre vykonanie Osobitného testovania musia byť formou aj obsahom prijateľné pre Agentu pre zabezpečenie (podľa jeho vlastného rozumného uváženia). Emitent poskytne Agentovi pre zabezpečenie na jeho žiadosť všetky podklady a vysvetlenia postupov, ktoré boli použité v rámci Osobitného testovania a to vrátane kópií nájomných zmlúv alebo podpísaných term sheetov nájomných zmlúv, ktoré preukazujú mieru obsadenosti Projektu;
 - (E) pre určenie hodnoty Ocenenia sa za plne obsadené (fully leased) Ocenenie považuje len také Ocenenie, pri ktorom je ku dňu testovania Ukazovateľa LTV podľa tohto odseku 15.5(d) aspoň 90 % celkovej hrubej prenajímateľnej plochy Projektu (27 720 m²) prenajatých na základe platných nájomných zmlúv alebo záväzných term sheetov na uzavretie nájomných zmlúv. Ak ku dňu testovania Ukazovateľa LTV podľa tohto odseku 15.5(d) nebude splnená podmienka 90 % obsadenosti podľa predchádzajúcej vety, pre určenie hodnoty Projektu sa použije Ocenenie zohľadňujúce aktuálnu mieru obsadenosti Projektu; a
 - (F) Agent pre zabezpečenie je oprávnený spoľahnúť sa pri skúmaní akýchkoľvek dokumentov podľa odseku 15.5(d) na údaje a informácie, ktoré mu poskytol Emitent alebo ktorýkoľvek Člen skupiny na účely Osobitného testovania a nie je povinný ich akýmkoľvek spôsobom overovať.“

Predseda schôdze vyzval prítomných Majiteľov dlhopisov, aby hlasovali o Uznesení č. 1.

Hlasovanie ohľadom Uznesenia č.1:

Výsledky hlasovania:

celkový počet odovzdaných platných hlasov: 13 606

za návrh hlasovalo 13 606 hlasov, čo je 45,35 % hlasov prítomných

proti návrhu hlasovalo 0 hlasov, t.j. 0 % hlasov prítomných

zdržalo sa hlasovania 0 hlasov, t.j. 0 % hlasov prítomných

nehlasovalo 0 hlasov, t.j. 0 % hlasov prítomných

Mená Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi, ktoré platne hlasovali pre prijatie Uznesenia č. 1 a počty kusov Dlhopisov, ktoré tieto osoby vlastnili k 24. júnu 2025, ako Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi (a zároveň výsledky hlasovania), sú uvedené ako príloha tejto zápisnice v rámci súhrnného výsledku hlasovania č.1 na Náhradnej schôdzi. Spolu ide o 13 606 kusov Dlhopisov.

Na základe výsledkov hlasovania Predseda schôdze vyhlásil, že Náhradná schôdza **schválila Uznesenie č. 1**. Výsledky hlasovania sú prílohou tejto zápisnice.

Vzhľadom na absenciu otázok zo strany prítomných Majiteľov dlhopisov ukončil Predseda schôdze bod 2 programu Náhradnej schôdze.

K bodu 3 programu Náhradnej schôdze:

Predseda schôdze uviedol poučenie, že vzhľadom na povahu zmeny Podmienok, nesúhlasiaci alebo nehlasujúci Majitelia dlhopisov nemajú podľa článku 26.6 odsek (a) Podmienok právo požiadať o predčasné splatenie menovitej hodnoty Dlhopisu alebo o zachovanie práv a povinností podľa Podmienok pred schválením Uznesenia č. 1.

Predseda schôdze upovedomil Majiteľov dlhopisov, že konatelia Emitenta dajú vyhotoviť bez zbytočného odkladu zápisnicu z priebehu Náhradnej schôdze vo forme notárskej zápisnice. Notárska zápisnica z Náhradnej schôdze bude k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora na adrese Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. Emitent bez zbytočného odkladu po vyhotovení notárskej zápisnice sprístupní alebo zabezpečí sprístupnenie rozhodnutia Náhradnej schôdze, a to zverejneným na svojej webovej stránke.

Predseda schôdze vyslovil súhlas s vykonaním opravy prípadných chýb v písaní, počítaní alebo inej zrejmej nesprávnosti v notárskej zápisnici a zároveň splnomocnil notárku JUDr. Agátu Wiegerovú na vykonanie opravy opravnou doložkou v súlade s ustanovením § 43 ods. 2 Notárskeho poriadku.

Predseda schôdze skonštatoval, že program Náhradnej schôdze bol vyčerpaný, poďakoval prítomným za účasť na Náhradnej schôdzi a Náhradnú schôdzu o 14:09 h ukončil. Oznámenie, Listina prítomných majiteľov dlhopisov a výsledky hlasovania k Uzneseniu č.1 sú prílohou tejto notárskej zápisnice.

O tom som túto notársku zápisnicu napísala, Predseda schôdze si ju prečítal a po jej schválení ju ako úplnú a správnu predlo mnou na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísal.

(koniec textu zápisnice, podpisy Predsedu schôdze a Notára sú na nasledujúcej strane)

----- JUDr. Peter Jedinák v.r., MP: JUDr. Agáta Wiegerová notár Bratislava, JUDr. Agáta Wiegerová
v.r. -----

----- Osvedčujem, že tento odpis notárskej zápisnice, pozostávajúci zo šesť listov, doslovne súhlasí
s prvopisom uloženým v Notárskom úrade JUDr. Agáty Wiegerovej, so sídlom Dúbravská cesta 4,
Bratislava, v Zbierke listín N 230/2025, Nz 28597/2025 a v notárskom centrálnom registri listín pod č.
NCRls 29129/2025.-----

V Bratislave dňa 01.07.2025 -----

JUDr. Agáta Wiegerová
notár:



Majiteľ dlhopisu	Počet ks	zastupuje	v zozname majiteľov z CDCP
Macaláková Anna	240	J&T BANKA SR	J&T BANKA SR
Galajdová Adriána	40	J&T BANKA SR	J&T BANKA SR
Štofanko Jakub	17	J&T BANKA SR	J&T BANKA SR
Obžutová Iveta	4	J&T BANKA SR	J&T BANKA SR
Ivan Peter	28	J&T BANKA SR	J&T BANKA SR
J&T BOND EUR zmiešaný o.p.f., J&T INVESTIČNÁ SPOLOČNOSŤ	7,500	J&T BANKA SR	365.bank
J&T PROFIT EUR zmiešaný o.p.f., J&T INVESTIČNÁ SPOLOČNOSŤ	1,550	J&T BANKA SR	365.bank
J&T BOND o.p.f., J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST	2,900	J&T BANKA SR	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia
J&T MONEY o.p.f., J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST	1,100	J&T BANKA SR	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia
J&T BANKA ČR	227	J&T BANKA SR	J&T BANKA ČR
	13,606	45.35%	podiel z celkového objemu emisie

