

ZPRÁVA O DOHODNUTÝCH POSTUPECH PROVEDENÝCH NA ZPRÁVĚ O VÝPOČTU KOVENANTU LTV

Form Development SK s. r. o.
Laurinská 18,
811 01 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

Předmět a účel

Provedli jsme níže popsané postupy sjednané se společností Form Development SK s. r. o. („Najímající strana“) Účelem těchto postupů byla výhradně podpora při plnění požadavku stanoveného v prospektu dluhopisů týkajícího se výpočtu a zveřejnění ukazatele (Loan to Value, LTV) za období k 31. prosinci 2025. Naše zpráva tudíž nemusí být vhodná pro jiný účel.

Omezené užívání zprávy

Tato zpráva o dohodnutých postupech („Zpráva“) je určena výhradně Najímající straně a společnosti J&T Banka a.s., nikoli jiným osobám.

Odpovědnost Najímající strany

Najímající strana potvrdila, že dohodnuté postupy jsou pro účely zakázky vhodné.

Za skutečnost, která je předmětem dohodnutých postupů, odpovídá Najímající strana, tak jak ji vymezila Najímající strana. Adekvátnost rozsahu provedených postupů je výhradní odpovědností Najímající strany.

Odpovědnost odborníka

Tuto zakázku na dohodnuté postupy jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro související služby ISRS 4400 (revidované znění) *Dohodnuté postupy*. V rámci zakázky jsme provedli postupy, které jsme sjednali s Najímající stranou, a na jejich základě vydáváme zprávu o našich zjištěních, tj. o konkrétních výsledcích provedených postupů. K vhodnosti ani k adekvátnosti rozsahu níže popsaných dohodnutých postupů pro účely Zprávy ani pro jiné účely se nevyjadřujeme.

Zakázka na dohodnuté postupy není ověřovací zakázkou, a tudíž nevydáváme žádný výrok ani závěr poskytující ujištění. Pokud bychom provedli další postupy, je možné, že bychom zjistili i jiné skutečnosti, o nichž bychom ve Zprávě informovali.

Naše nezávislost a řízení kvality

Při provádění zakázky na dohodnuté postupy jsme dodržovali etické požadavky stanovené Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Mezinárodním výborem pro etické standardy účetních (Kodex IESBA). Pro účely této zakázky nemáme povinnost nezávislosti, nicméně dodrželi jsme požadavky na nezávislost stanovené Kodexem IESBA pro ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověřkou účetní závěrky. Jakožto nezávislý auditor společnosti Form Development SK s. r. o. dodržujeme rovněž požadavky na nezávislost stanovené Kodexem IESBA, jež platí pro audity účetních závěrek.

Naše firma se řídí mezinárodním standardem pro řízení kvality ISQM 1 *Řízení kvality u společností provádějících audit a prověrky účetních závěrek, ostatní ověřovací zakázky a související služby*, a má tudíž komplexní systém řízení kvality, včetně zdokumentovaných pravidel a postupů upravujících dodržování etických požadavků, profesních standardů a platných právních předpisů.



Shape the future
with confidence

Popis provedených postupů

Provedli jsme níže uvedené postupy, které jsme sjednali se společností Form Development SK s. r. o. v souvislosti s podporou při plnění požadavku stanoveného v prospektu dluhopisů týkajícího se výpočtu a zveřejnění ukazatele (Loan to Value, LTV) za období k 31. prosinci 2025, která je předmětem dohodnutých postupů.

Prováděné postupy a související zjištění:

Provedené postupy	Zjištění
Obecné postupy a sesouhlasení zprávy o výpočtu kovenantu	
A) Seznámit se s příslušnými články prospektu dluhopisů v bodech 11, 13, a 16 vydaného dne 17. března 2023 společností Form Development SK s. r. o. a s pravidly stanovení a dodržování příslušných kovenantů z pohledu účetního výkaznictví;	Seznámili jsme se s příslušnými články prospektu dluhopisů vydaného dne 17. března 2023 a s pravidly stanovení a dodržování příslušných kovenantů z pohledu účetního výkaznictví; Seznámili jsme se s následujícími články prospektu: Bod [13] - Ukazatel LTV Bod [16] - Informační povinnosti
B) Porovnat, zda finanční informace a kovenanty obsažené ve Zprávě o výpočtu kovenantu k 31. prosinci 2025 obdržené dne 30. dubna 2026 souhlasí s výpočtem kovenantu, který provedlo vedení (dále jen „výpočet kovenantu provedený vedením“);	Zkontrolovali jsme, že finanční informace a kovenanty uvedené v souboru: „Potvrdenie finančného záväzku LTV podľa článku 13 emisných podmienok“ a „Zpráva o výpočtu kovenantu“ („Zpráva o výpočtu kovenantu“), viz soubor „2025_Form_Potvrdenie o splnení kovenantu_Execution_vF“ obdržený dne 30. dubna 2026 souhlasí s výpočtem kovenantu provedeným vedením. Jak ve Zprávě o výpočtu kovenantu, tak pro výpočet kovenantu provedený vedením v tabulkovém procesoru Excel s názvem „20260416_JT_Covenants“, obdržený dne 30. dubna 2026, byly použity tyto kovenanty: i LTV - 62,04 %

Ukazatel LTV	
C) Zkontrolovat, zda je výpočet LTV (definován v příloze 1), který provedlo vedení, matematicky správný.	Zkontrolovali jsme, že je výpočet LTV k 31. prosinci 2025, který provedlo vedení a podle něhož je finální hodnota LTV nižší než 80%, matematicky správný.
Ssouhlasit jednotlivé vstupy použité pro výpočet LTV provedený vedením, a to konkrétně:	
D) sesouhlasit celkový zůstatek dluhopisů, včetně naběhlých úroků, použitý pro výpočet LTV k 31. prosinci 2025 s auditorem ověřenou účetní závěrkou Najímající strany k 31. prosinci 2025;	Ssouhlasili jsme celkový zůstatek dluhopisů, včetně naběhlých úroků, ve výši 30 379 167 EUR k 31. prosinci 2025 s auditorem ověřenou účetní závěrkou Najímající strany k 31. prosinci 2025, tj. bod č.B.I.1.8 a B.VII. výkazů, kde je uvedena stejná částka 30 379 167 EUR jako ve výpočtu kovenantu provedeném vedením.



Shape the future
with confidence

Ukazatel LTV	
E) sesouhlasit celkový zůstatek úvěrů, včetně naběhlých úroků, použitý pro výpočet LTV k 31. prosinci 2025 dle definice Čistého dluhu v emisních podmínkách, tj. snížený o úvěry jiným členům Skupiny, úvěry z titulu DPH a hedgingu, s auditorem ověřenou účetní závěrkou společnosti Crawley Investment Sp. k 31. prosinci 2025	Sesouhlasili jsme celkový zůstatek úvěrů, včetně naběhlých úroků, dle definice Čistého dluhu v emisních podmínkách, tj. snížený o úvěry jiným členům Skupiny, úvěry z titulu DPH a hedgingu, ve výši 69 755 597 EUR k 31. prosinci 2025 s auditorem ověřenou účetní závěrkou (včetně přílohy) společnosti Crawley Investment Sp. k 31. prosinci 2025, tj. finanční výkazy, položka "II. Zobowiązania długoterminowe (3.A. kredyty i pożyczki) / Long-term liabilities, Liabilities due to other parties, credits and loans" kde je po přepočtu kurzem PLN/EUR 4,22 uvedena stejná částka jako ve výpočtu kovenantu provedeném vedením.
F) sesouhlasit celkové ocenění projektu „The Form“ k 31. prosinci 2025 s příslušným znaleckým posudkem k 31. prosinci 2025, který zpracovala společnost Savills Sp. z o.o.	Sesouhlasili jsme celkové ocenění projektu stanovenou v ocenění ve výši 160 400 000 EUR k 31. prosinci 2025 s příslušným znaleckým posudkem k 31. prosinci 2025, viz soubor „Savills Valuation Report - The Form office Wrsaw - 2026_internal-Final.pdf“, kde je uvedena stejná částka 160 400 000 EUR jako ve výpočtu kovenantu provedeném vedením.
G) sesouhlasit celkový zůstatek dluhopisového vázaného účtu, včetně naběhlých úroků, který byl použit pro výpočet LTV k 31. prosinci 2025, s auditorem ověřenou účetní závěrkou Najímající strany k 31. prosinci 2025;	Sesouhlasili jsme celkový zůstatek dluhopisového vázaného účtu, včetně naběhlých úroků, ve výši 993 639 EUR k 31. prosinci 2025 s bankovními výpisy „JTB vypis z majetkového uctu_12_2025“ a „JTB vypis z escrow uctu_12_2025“. Porovnali jsme tuto částku s auditorem ověřenou účetní závěrkou (včetně přílohy) Najímající strany k 31. prosinci 2025, tj. položka ve finančních výkazech "Účty v bankách", kde je uvedena částka 996 425 EUR, která je vyšší o 2 786 EUR, které náleží nevázanému bankovnímu účtu, podle předvahy uvedené v tabulkovém procesoru Excel s názvem "20260416_JT_Covenants".

Roman Hauptfleisch, statutární auditor
Evidenční č. 2009

30. dubna 2026
Praha, Česká republika

Příloha 1.
Zpráva o výpočtu kovenantu

Emitent:

Form Development SK s.r.o.
Laurinská 18
Bratislava, SR

Potvrdenie finančného záväzku LTV podľa článku 13 emisných podmienok

Pojmy definované v emisných podmienkach Dlhopisov majú v tomto potvrdení rovnaký význam. Podľa článku 13.1 emisných podmienok Dlhopisov sa Emitent zaväzuje zaistiť, že do doby splatenia všetkých svojich záväzkov z Dlhopisov bude Ukazovateľ LTV nižší, ako 80 %.

Ukazovateľ LTV bude vypočítaný ako pomer Čistého dlhu k Hodnote.

Čistý dlh Členov skupiny k 31.12.2025 na základe článku 13.2 znamená:

- Projektová spoločnosť: 69 755 597 EUR
- EnLin Form: 0 EUR
- Emitent: 30 379 167 EUR

Čistý dlh k 31.12.2025 = 100 134 763 EUR

Hodnota k 31.12.2025 na základe článku 13.2 znamenajú sumu:

- (a) 160 400 000 EUR (hodnota Projektu k 31.12.2025)
- (b) 993 639 EUR (kladný zostatok na Viazanom účte a hodnota Majetku na zhodnotenie)

Hodnota k 31.12.2025 = 161 393 639 EUR

Ukazovateľ LTV:

$$\text{LTV} = (101\,802\,947 / 100\,134\,763) * 100\% = 62,04\%$$

Týmto potvrdzujeme, že Ukazovateľ LTV je rovný 62,04 % a Ukazovateľ LTV je splnený.

Dňa 30.4.2026



Form Development SK s.r.o.
Meno: Lubomír Šilhavý
Funkcia: Konateľ



Form Development SK s.r.o.
Meno: Štefan Puci
Funkcia: Konateľ