
INFORMÁCIÓS ÖSSZEÁLLÍTÁS

A KOMAL INVEST KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

mint kibocsátó által kibocsátásra kerülő, KOMAL2025 Kötvény
elnevezésű kötvény tájékoztató nélküli nyilvános forgalomba
hozatalához

Forgalmazó:

Concorde Értékpapír Zrt.

2022. április 25.

A Kötvény a befektetők szempontjából kiemelten kockázatos különösen azért, mert az Információs Összeállítással kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek kell felmérniük, hogy alkalmas-e számukra a Kötvényekbe való befektetés.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	2
BEVEZETÉS	8
1. DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK	11
2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	15
2.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása	15
2.1.1. A Kibocsátó jogi státusza	15
2.1.2. Banki finanszírozás és refinanszírozás kockázata	15
2.1.3. Fit-out munkálatokból adódó többletköltségek	16
2.1.4. COVID-19 járvány alakulása.....	16
2.1.5. Munkaerőhiány.....	16
2.1.6. Bérleti díjak alakulása	17
2.1.7. Kereslet alakulása	17
2.1.8. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok	17
2.1.9. A felújítási költségek emelkedése.....	17
2.1.10. Adózási szabályok változásának kockázata.....	17
2.1.11. Fenntarthatósági kockázatok	17
2.1. Kötvényekre vonatkozó kockázatok	17
2.1.12. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása	17
2.1.13. Jogszabályváltozások	18
2.1.14. Adószabályok változása.....	18
2.1.15. A forgalomba hozatal módja	18
2.1.16. Likviditás és másodlagos piachiánya	18
2.1.17. Piaci hozamok elmozdulása	18
2.1.18. Devizaárfolyam kockázat	18
2.1.19. Fix kamatozás kockázata	18
2.1.20. Vagyoni biztosítás hiánya.....	18
2.1.21. A Kötvényekbe történő befektetés kockázata.....	18
2.1.22. Jegyzési eljárás kockázata.....	19
2.1.23. Tranzakciós költségek.....	19
2.1.24. A Kötvények nem biztosítottak.....	19
2.1.25. A Kötvények hitelminősítési kockázata	19
2.1.26. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció meghiúsulása	19
2.1.27. A kereskedés felfüggesztésének kockázata	20
2.1.28. Az értékpapírlistáról történő törlés kockázata	20
2.1.29. Kötelezettségvállalások megsértése.....	20

2.1.30.	A Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek.....	20
2.2.	A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása	20
3.	A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOSBEMUTATÁSA	21
3.1.	Céginformációk a Kibocsátóról	21
3.2.	Cégstruktúra, szervezeti felépítés	22
3.2.1.	Kibocsátó leányvállalata.....	22
3.2.2.	Kibocsátó tulajdonosi struktúrája.....	22
3.2.3.	Vállalati struktúrát szemléltető ábra	22
3.3.	Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása	22
3.3.1.	Szabadalmak, licenciák.....	23
3.3.2.	Védjegyek.....	23
3.4.	Egyéb ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások	23
3.4.1.	Kereskedelmi szerződések.....	23
3.4.2.	Pénzügyi szerződések	23
3.5.	Alkalmazottak létszáma.....	23
4.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA	23
4.1.	A Kibocsátó működése.....	23
4.2.	A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése	24
4.2.1.	A bevásárlóközpont felújítása.....	24
4.2.2.	Bevásárlóközpont bérbeadása.....	24
4.3.	A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a Kibocsátó versenyhelyzete.....	24
4.3.1.	A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása	24
4.3.1.1	Budapesti kereskedelmi ingatlan piac	24
4.3.1.1.1	Piaci trendek	25
4.3.1.1.2	Tranzakciós trendek.....	26
4.3.2.	A Kibocsátó versenyhelyzete.....	26
4.3.2.1	Versenytársak	26
4.3.2.2	Kibocsátó versenyhelyzetét befolyásoló tényezők.....	27
4.3.2.2.1	Lokáció.....	27
4.3.2.2.2	Új kínálat	27
4.3.2.2.3	Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása	27
4.4.	A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása.....	27
4.4.1.	A Kibocsátó általános üzleti stratégiája	27
5.	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT IDŐSZAKÁNAK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL ...	27
5.1.	Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása	27
5.2.	Árbevétel	28
5.3.	Működési ráfordítások	28

5.4.	Üzemi eredmény.....	28
5.5.	Pénzügyi eredmény.....	28
5.6.	Adózott eredmény.....	28
5.7.	Befektetett eszközök.....	28
5.8.	Forgóeszközök.....	28
5.9.	Források.....	28
5.10.	Cash Flow.....	28
5.11.	Információk a Kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről....	29
5.12.	Tőkeforrások bemutatása (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajta,.).....	29
6.	TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK.....	29
6.1.	Tulajdonosok.....	29
6.1.1.	A Kibocsátó 5%-ot meghaladó tényleges tulajdonosa.....	29
6.2.	Ügyvezetők.....	29
6.2.1.	Bárány Kristóf Péter.....	29
6.2.2.	Németh Gábor.....	29
6.2.3.	Marton András.....	30
6.3.	Felügyelőbizottsági tagok.....	30
6.4.	Egyéb szervezeti egységek.....	30
6.5.	Kulcsfontosságú munkatársak.....	30
7.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....	30
8.	A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK.....	30
9.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	31
10.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL.....	31
10.1.	A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása.....	31
10.2.	A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete.....	31
11.	EGYÉB, KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK.....	31
11.1.	Hitelminősítés.....	31
11.2.	Egyéb kulcsfontosságúnak ítélt információk.....	31
12.	ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK.....	31
12.1.	Kibocsátó megnevezése.....	32
12.2.	Forgalmazó.....	32
12.3.	Kötvény elnevezése.....	32
12.4.	Kötvény rövid elnevezése.....	32
12.5.	Kötvény típusa.....	32
12.6.	Tulajdonjog.....	32
12.7.	KELER nyilvántartás.....	32
12.8.	Kötvény státusza és sorrendisége.....	32

12.9.	Forgalomba hozatal típusa	33
12.10.	Kötvény előállítási formája.....	33
12.11.	Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás	33
12.12.	Kibocsátás célja	33
12.13.	A kibocsátás teljes összege	33
12.14.	Kötvény névértéke, címlete	33
12.15.	Kötvények darabszáma	33
12.16.	Kötvény pénzneme	33
12.17.	Kötvény ISIN kódja	33
12.18.	Kötvények futamideje.....	33
12.19.	Lejárat Napja	33
12.20.	Jegyzési időszak	33
12.21.	A Kötvények forgalomba hozatalának, kiállításának és keletkeztetésének helye és ideje	33
12.22.	Elszámolási nap (Értéknap)	34
12.23.	Kötvénytulajdonos jogai.....	34
12.24.	A Kötvények átruházhatósága	34
12.25.	Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás	34
12.26.	Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt.....	34
12.27.	Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt.....	35
12.28.	Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt.....	35
12.29.	Érvénytelenítés	35
12.30.	Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete.....	35
12.31.	Törlesztés.....	36
12.32.	Munkanapra eső kifizetések.....	36
12.33.	Fizető Ügynök	36
12.34.	A Kibocsátó aláírása.....	36
12.35.	Kötvények kamatozása	36
12.36.	Hozam számítása	36
12.37.	Kamatláb.....	37
12.38.	Kamatfizetési Időszak.....	37
12.39.	Kamatbázis	37
12.40.	Kamatbázis Megállapítási Napok	37
12.41.	Kamatfizetési Napok.....	37
12.42.	Kamatszámítás.....	37
12.43.	Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek.....	38
12.44.	Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege	38
12.45.	Kamatozás késedelem esetén.....	38
12.46.	Kifizetések	38
12.47.	A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás	39

12.48.	A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai	39
12.48.1.	Tájékoztatás	39
12.49.	MTF bevezetés és forgalomban tartás.....	39
12.50.	Határozatok, engedélyek és jóváhagyások, amelyek alapján a Kötvényeket előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják	39
12.51.	Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac megnevezése, amelyen - a Kibocsátó ismeretei szerint - a Kötvényekkel kereskednek.....	40
12.52.	Biztosítékok	40
12.53.	Egyéb feltételek	40
12.53.1.	A Kötvénytulajdonosok értesítése	40
12.53.2.	A Kibocsátó értesítése	40
12.53.3.	Hitelminősítési besorolás.....	40
12.53.4.	Árjegyzés	40
12.53.5.	Adózás.....	40
12.53.6.	Vitarendezés	40
12.53.7.	Alkalmazandó jog	41
12.53.8.	Kötelezettségvállalások és azok megsértése	41
12.53.9.1.	Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárat Nap előtt.....	41
12.53.9.2.	A Lejárat Nap előtti visszavásárlás Rendkívüli Visszaváltási Esemény alapján	41
13.	FORGALOMBA HOZATAL	42
13.1.	Forgalomba hozatali eljárás	42
13.2.	Jegyzés időtartama, jegyzési időszak, befektetők köre.....	42
13.3.	Jegyzési eljárás	42
13.4.	Kötvények forgalomba hozatalának módja, helye	43
13.5.	Forgalomba hozatalra és Kötvényekre alkalmazandó jog	44
13.6.	A jegyzés helye.....	44
13.7.	Túljegyzés.....	44
13.8.	Aluljegyzés	44
13.9.	A forgalomba hozatali ár	44
13.11.	Pénzügyi teljesítés szabályai és elszámolás	45

1. SZ. MELLÉKLET: FELELŐS SZEMÉLY FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA

2.A SZÁMÚ MELLÉKLET: KÖTVÉNY JEGYZÉSI ÍV LAKOSSÁGI ÜGYFELEK RÉSZÉRE

2.B SZÁMÚ MELLÉKLET: KÖTVÉNY JEGYZÉSI ÍV INTÉZMÉNYI ÜGYFELEK RÉSZÉRE

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: OKIRAT DEMATERIALIZÁLT KÖTVÉNYRŐL

4. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ 2020. DECEMBER 31. ÉVES BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETTEL ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSSSEL

5. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KEQI KFT 2020. DECEMBER 31. EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETTEL

6. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KÖKI EAST END ZRT 2021. SZEPTEMBER 30-i ÁTALAKULÁS MIATTI ÜZLETI ÉVET ZÁRÓ BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETTEL ÉS

KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSSEL

7. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KEQI KFT 2021. SZEPTEMBER 30-i BEOLVADÁS UTÁNI
VAGYONMÉRLEGE KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSSEL

BEVEZETÉS

Jelen információs összeállítás („Információs Összeállítás”) nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és az Európai Parlament és a Tanács 2017/1129 rendelete („Prospektus Rendelet”) alapján tájékoztatónak, alaptájékoztatónak vagy egyszerűsített minimum tájékoztatónak, azt az MNB nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával. Sem az MNB, sem a Budapesti Értéktőzsde vagy más hatóság nem vizsgálta és nem látta el jóváhagyásával a jelen Információs Összeállítást, továbbá nem vizsgálta az abban foglalt információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét. Az Információs Összeállítással kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó (KOMAL Invest Kft., székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.) vállal felelősséget. A Kötvény a befektetők szempontjából ezen körülmény miatt kiemelten kockázatosnak minősül. A Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek kell felmérniük, hogy alkalmas-e számukra a Kötvényekbe való befektetés. A kockázati tényezők részletes kifejtése az Információs Összeállítás Kockázati Tényezők című fejezetében található.

A Kötvények kibocsátásáról a Kibocsátó alapítója 2022. április 14. napján meghozott 1/2022.04.14. számú határozatával döntött. Jelen Információs Összeállítás kizárólag a Kötvényrendelet 8. § (1) bekezdése szerint készített információs célokat szolgáló dokumentum.

Az Információs Összeállításban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a Definíciók és Rövidítések című fejezetben található.

A Kötvényeket a Kibocsátó a Prospektus Rendelet 1. cikkének (4) bekezdése szerint tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélkül hozza forgalomba a Tpt. 21. §-a és a Kötvényrendelet alapján. A Prospektus Rendelet 1. cikkének (4) bekezdés (c) pontja szerinti tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélküli forgalomba hozatal a Tpt. alapján a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelően értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételnek minősül, így a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja alapján a Kötvény nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak kell tekinteni. A forgalomba hozatal helye Magyarország.

Az Információs Összeállítás teljes tartalmáért a Kibocsátó, azaz a KOMAL Invest Kft. (székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.) mint a Kötvényekben foglalt kötelezettségek teljesítésére kötelezettséget vállaló személy felel. Ez a felelősség az Információs Összeállításban foglalt minden információra, illetve az információ hiányára is kiterjed.

Az Információs Összeállítást a Kibocsátó külön aláírt felelősségvállaló nyilatkozattal látja el. A nyilatkozat tartalmazza, hogy az Információs Összeállítás a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvény, valamint a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetének, valamint annak várható alakulásának megítélése szempontjából jelentősek.

A jelen Információs Összeállítás potenciális befektetőknek történő megküldése semmilyen körülmények között nem jelenti azt, hogy az abban foglalt, vagy az abban hivatkozott, a Kötvényekre, vagy a Kibocsátóra vonatkozó információk az Információs Összeállítás kibocsátásának időpontját követően helytállóak.

A Kibocsátót az Információs Összeállítás közzétételétől számított öt évig terheli a fenti felelősség, és e felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

A jelen Információs Összeállítást a Kibocsátó a kibocsátás előtt 7 (hét) nappal a Kötvényrendelet 8. § (3) bekezdésének megfelelően az érdekeltek részére hozzáférhetővé teszi.

A Kibocsátó a Kötvények forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 (tizenöt) napon belül a Tpt. 17. § (1) bekezdésének megfelelően az MNB-nek bejelenti. A Kötvények forgalomba hozatalára jegyzési eljárás során kerül sor.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Forgalomba Hozatal Napját követő 180 (száznyolcvan) napon belül a Kötvények a BÉT által üzemeltetett XBond multilaterális kereskedési rendszerben regisztrálásra kerülnek, és a Kibocsátó a Kötvényeket a Lejárat Napjáig az XBond multilaterális kereskedési rendszerben forgalomban tartja.

A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Információs Összeállítás valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Kötvények jogszerűen más országban forgalomba hozhatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállal felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó nem tett semmiféle olyan intézkedést, amely a Kötvények forgalomba hozatalát vagy a jelen Információs Összeállítás terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően Magyarországon kívül más országban a Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül, illetve a jelen Információs Összeállítás nem terjeszthető. A Kibocsátó felkéri azokat, akik a jelen Információs Összeállítás birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak a jelen Információs Összeállítás terjesztésére, illetve a Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésre vonatkozó minden esetleges korlátozásról.

A Kibocsátó a Kötvényeket nem regisztrálta és nem is tervezi regisztrálni más állam vonatkozó jogszabályai alapján, különösen az Amerikai Államok Értékpapír- és Tőzsdelügyeleténél (US Securities and Exchange Commission) az 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye (az „**Amerikai Értékpapírtörvény**”) alapján. Az Amerikai Értékpapírtörvény S cikkelyének vagy más állam alkalmazandó jogszabályának megfelelően, a Kötvényeket nem lehet amerikai állampolgársággal rendelkező személy részére felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve a Kötvényeket nem lehet az Amerikai Egyesült Államok területén felajánlani, értékesíteni, átadni.

Jelen Információs Összeállítás nem minősül a Tpt. és a Bszt. szerinti befektetési ajánlásnak, befektetési elemzésnek vagy befektetési tanácsadásnak. A befektetőknek befektetési döntéseik meghozatalakor a befektetés kockázatait és előnyeit a jelen Információs Összeállításra, továbbá a Kibocsátó helyzetére, valamint a kibocsátás feltételeire vonatkozóan elvégzett saját vizsgálataikra támaszkodva maguknak kell mérlegelniük. A Kötvényekbe történő befektetés mérlegelésénél a befektetőknek tisztában kell lenniük az értékpapírhoz kapcsolódó likviditási kockázattal, továbbá a befektetés megtérülését érintő, a magyarországi szabályozási és gazdasági (makro) környezet változásából adódó kockázati tényezőkkel. Ezen túlmenően figyelmet kell fordítani a Kibocsátó működésével kapcsolatos bizonytalansági tényezőkre is, melyek negatívan befolyásolhatják a Kibocsátó jövőbeni fizetési képességét a Kötvénytulajdonosok felé. A kockázati tényezők részletes kifejtéséről, további kockázatokról a befektetők jelen Információs Összeállítás erre vonatkozó fejezetéből (Kockázati tényezők) tájékozódhatnak. Jelen Információs Összeállítás nem minősül a Kötvényekre vonatkozó értékesítési felhívásnak, vagy vásárlásra történő ajánlattételnek a Kibocsátó részéről vagy nevében bármely olyan joghatóság alá tartozó területen, ahol ezen ajánlattétel vagy felhívás nem engedélyezett vagy korlátozott.

A Kötvények értékesítésével kapcsolatban egyetlen személy sincs felhatalmazva, hogy a jelen Információs Összeállításban vagy az abban hivatkozott dokumentumokban nem szereplő információt szolgáltatson. A jelen Információs Összeállításban vagy hivatkozott dokumentumokban nem szereplő információ nem tekintendő a Kibocsátó által jóváhagyottnak.

Sem a jelen Információs Összeállítás potenciális befektetőknek történő megküldése, sem a Kötvények kibocsátása, sem azok értékesítése semmilyen körülmények között nem jelenti azt, hogy a Kibocsátóra vonatkozóan közölt információk tekintetében az Információs Összeállítás kibocsátásának időpontja óta nem következett be változás. Egy esetleges újabb kötvénysorozat kibocsátásához készítendő Információs Összeállítás tartalmazni fogja a Kibocsátóra vonatkozó legfrissebb pénzügyi, gazdasági és jogi adatokat.

Kibocsátó kifejezetten felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Kötvények kibocsátásának időpontjában lezárt teljes üzleti évvel nem rendelkezik, és garantálni sem tudja, hogy piaci tevékenysége, pénzügyi adatai a jövőben nem fognak - akár kedvezőtlen irányba - változni.

A jelen Információs Összeállítás nem tartalmaz pénzügyi előrejelzést. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a nem-pénzügyi előrejelzések is jelentős kockázatot és bizonytalanságot hordoznak, amelyek közül egyes elemek nem előrejelezhetők vagy számszerűsíthetők. A jövőbeli események és tényleges eredmények jelentősen eltérhetnek a Kibocsátó jelenbeli várakozásaitól. A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget bármely jövőbeli várakozás Információs Összeállítás napját követő felülvizsgálataért, illetve kiegészítéséért.

Ajánlott, hogy a befektetők többek között kísérik folyamatosan figyelemmel, vizsgálják meg a Kibocsátó legfrissebb pénzügyi adatait, illetve minden olyan további vizsgálatot végezzenek el, amely annak eldöntéséhez szükséges, hogy kívának-e Kötvényt vásárolni. A Kötvényekből vásárolni kívánó befektetők számára javasolt, hogy az adójogi kérdésekre vonatkozóan konzultáljanak saját szakértőikkel a kötvényvásárlás, a kötvénytulajdonlás és az átruházás adójogi következményei tekintetében.

1. DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK

Az Információs Összeállításban nagy kezdőbetűvel írt fogalmak és rövidítések az alábbi jelentésekkel bírnak:

„Adventum International”	Az Adventum QUARTUM alapkezelője; Név: Adventum International Ltd.; Cím: 215/1, Old Bakery Street, Valletta VLT 1451, Málta; regisztrációs szám: C88511; felügyeleti szerv: Malta Financial Services Authority
„Adventum QUARTUM”	A Kibocsátó 100%-os tulajdonosa (Név: Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c.; cím: 215/1, Old Bakery Street, Valletta VLT 1451, Málta; regisztrációs szám: SV 506; felügyeleti szerv: Malta Financial Services Authority)
„Bankhitel”	Az ERSTE Bank, a Hypo Noe Landesbank és a KEQI között 2021. november 24. napján maximum 48.670.000 EUR, azaz negyvennyolcmillió-hatszázhetvenezer euró összegre létrejött hitelkeret-szerződés (<i>Facility Agreement</i>) alapján a KEQI által lehívott, illetve lehívandó bankhitel, amelynek összege a jelen Információs Összeállítás aláírásának napján: 48.183.300 EUR. Éves kamata 3 m Euribor + 2,95%, lejárat: 2026. november 24.
„BÉT”	Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044764; adószám: 12853812-2-41)
„Bsz”	2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
„CBRE”	CBRE Kft. (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78., Cg.: 01-09-362188)
„ERSTE Bank”	ERSTE BANK HUNGARY Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26., Cg.: 01-10-041054, adószám: 10197879-4-44)
„ERSTE Ingatlan”	ERSTE Ingatlan Fejlesztő, Hasznosító és Mérnöki Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26., Cg.: 01-09-683008, adószám: 11914897-2-41)
„Értéknapi”	A jelen Információs Összeállítás 12.22 pontjában ekképpen meghatározott nap
„EUR”	Euró, az Európai Unió egységes pénzneme, amely az Európai Unió eurozónában résztvevő tagállamainak hivatalos fizetőeszköze
„Fizető Ügynök”	A Kötvényekkel kapcsolatban fizető banki szolgáltatás nyújtásával mindenkor megbízott személy. A jelen Információs Összeállítás kapcsán fizető ügynök nem került megbízásra.
„Forgalmazó”	Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em.; cégjegyzékszám: 01-10-043521; adószám: 12281248-2-43)

„Forgalomba Hozatal Napja”	A jegyzési időszak utolsó napját követő 2. Munkanap, amely 2022. május 16.
„Forint”, „Ft” vagy „HUF”	Magyarország hivatalos fizetőeszköze
„GGTR Kft.”	GGTR Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-09-346424, adószám: 27044089-2-41)
„Hitelezők”	az ERSTE Bank és a Hypo Noe Landesbank
„Hypo Noe Landesbank”	Hypo Noe Landesbank Für Niederösterreich und Wien AG (székhely: 3100 St. Pölten, Hypogasse 1, Ausztria; regisztrációs szám: 99073 x)
„Információs Összeállítás”	A jelen dokumentum, amely személyeknek szóló olyan közlés, amely elegendő információt ad (ideértve, de nem kizárólag a Kötvényrendelet és Tpt. által meghatározott információk körét) az ajánlattétel feltételeiről és a felajánlott Kötvényekről ahhoz, hogy lehetővé tegye a befektetőnek a Kötvények megvásárlására vonatkozó döntés meghozatalát
„Ingatlanok” vagy „Bevásárlóközpont”	„KÖKI A „KÖKI Bevásárlóközpont” néven is ismert bevásárlóközpont (a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásba Budapest XIX. kerület, belterület 163205/19 helyrajzi számon bejegyzett, természetben a 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A. cím alatt található ingatlan, valamint Budapest, XIX. kerület, belterület 163205/20 helyrajzi számon bejegyzett, természetben a 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/B. cím alatt található ingatlan, valamint a Budapest, XIX. kerület, belterület 163205/25 helyrajzi számon bejegyzett, természetben a 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/C. szám alatt található ingatlan együttesen);
„Intézményi Befektető”	A Tpt. 5. § 60. pontjában definiált intézményi befektetők
„Jegyzési Időszak”	A 2022. április 27 - 2022. május 12. közötti időszak, azonban a Kibocsátó a jegyzést a kitűzött zárónap előtt is lezárhatja, ha a kibocsátás teljes mennyiségét érvényesen lejegyzték
„Jegyzési Ív”	Jelenti az 2. sz. mellékletekben található „Jegyzési Ív” elnevezésű dokumentumot
„Kamatfizetési Napok”	A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Napokon és a Lejárat Napján utólag fizetendők
„KELER”	KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 01-10-042346); adószám: 10873151-2-44)

„KEQI”	KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép.; cégjegyzékszám: 01-09-346582; adószám: 27046971-2-43), amely az Ingatlanok kizárólagos tulajdonosa, és a Kibocsátó 74%-os tulajdonában álló jogi személy
„Kibocsátás Minimális Mennyisége”	15.000.000 EUR összegnek megfelelő kibocsátás, azaz 150 db Kötvény
„Kibocsátás Maximális Mennyisége”	20.000.000 EUR összegnek megfelelő kibocsátás, azaz 200 db Kötvény
„Kibocsátás” vagy „Kötvénykibocsátás”	A Kötvények forgalomba hozatala a jelen Információs Összeállítás feltételei szerint
„Kibocsátó”	KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1; cégjegyzékszám: 01-09-377901; adószám: 28971120-2-41)
„Kötvény(ek)”	Az Információs Összeállításban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (név: KOMAL2025 Kötvény; ISIN kód: HU0000361704)
„Kötvényrendelet”	A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet
„Kötvénysorozat” vagy „Sorozat”	Az azonos jogokat megtestesítő, egyazon időpontban kibocsátott Kötvények egy sorozatot alkotnak
„Kötvénytulajdonos”	A Kötvény által megtestesített jogok és követelések jogosultjának tekintendő személy, akinek az értékpapírszámláján a Kötvényeket a Ptk. 6:566. §-a (6) bekezdésének és a Tpt. 138. §-a (2) bekezdésének megfelelően nyilvántartják
„Lejárat Előtti Visszaváltási Nap”	Az a nap, amelyen a Kibocsátó közvetlenül vagy – amennyiben esetlegesen Fizető Ügynök kerül megbízásra – a Fizető Ügynökön keresztül a jelen Információs Összeállítás 12.53.8. pontjában meghatározott esetekben megfizeti a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget a Kötvénytulajdonosok részére
„Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg”	Egy Kötvény vonatkozásában annak Névértéke csökkentve az adott Kötvény tekintetében megfizetett valamennyi tőkeösszeggel, növelve valamennyi kintlévő kamat és késedelmi kamat összegével és az utolsó Kamatfizetési Nap óta felhalmozódott időarányos kamatokkal (azaz az utolsó Kamatfizetési Nap és a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg megfizetésének napjáig – ezt a napot nem beleértve – terjedő időszakban) növelve a Névérték 0,5%-ával
„Lejárat Napja”	2025. május 16.
„Magyar Standardok”	számviteli 202/2003. (XII.10.) Korm. Rendelet szerinti standardok
„Második Rangsorú Jelzálogjog”	A Kibocsátó javára az Ingatlanokra bejegyzendő 20 millió EUR + járuléka értékű Második Rangsorú Jelzálogjog a Tulajdonosi Hitel biztosítékaul. A KEQI a Második

		Ranghelyű Jelzálogjog bejegyzéséhez szükséges valamennyi társasági döntést meghozta és a Második Ranghelyű Jelzálogjog az ERSTE Bank, mint az első ranghelyen bejegyzett jelzálogjog jogosultja (zálogjogosulti bizományos) hozzájárulásával kerül bejegyzésre.
„MNB”		Magyar Nemzeti Bank
„Munkanap”		A Munkanap olyan napot jelöl, amelyen a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, amennyiben az ilyen nap a Kibocsátónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzátutalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre
„Névérték”		1 darab Kötvény névértéke 100.000 Euró
„Okirat”		A Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okirat
„Prospektus Rendelet”		Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 Rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről
„Ptk.”		2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
„Rendkívüli Esemény”	Visszaváltási	A jelen Információs Összeállítás 12.53.9.1 bekezdésében meghatározott események
„Számviteli törvény”		a számvitelről szóló 2000. évi C. Törvény
„Tpt.” vagy „Tőkepiaci törvény”		A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény
„Tulajdonosi Hitel”		A Kibocsátó által a KEQI-nek nyújtandó hitel és hitelkeret, amelynek elsődleges célja az Ingatlanok átalakítására és felújítására forrás biztosítása
„XBond Általános Üzletszabályzat”		Az XBond általános üzletszabályzata, amely 2022. március 10. napján a 15/Xbond/2022. március 3. vezérigazgatói határozattal lépett hatályba (ideértve annak jövőbeli módosításait is)
„XBond”		A BÉT által szervezett és működtetett, hitelviszonyt megtestesítő kereskedésre szolgáló multilaterális kereskedési rendszert jelenti

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

2.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása

Társasági formából eredő egyedi kockázatok

2.1.1. A Kibocsátó jogi státusza

A Kibocsátó a KEQI 74%-os tulajdonosa. A KEQI az Ingatlanok tulajdonosa, azok felújítását és bérbeadását végzi. A Kötvénytulajdonosok részére a visszafizetés elsődleges forrása az Ingatlanok átalakítását és felújítását, bérbeadását követő KEQI által végrehajtott banki refinanszírozás, másodlagos forrása az Ingatlanok eladása a KEQI által, illetve részben KEQI által termelt pozitív cash flow megfizetése kölcsönvisszafizetés formájában a Kibocsátónak. A Kibocsátó korlátolt felelősségű társaság, amely a KEQI által esetlegesen végrehajtható banki refinanszírozáson, az Ingatlanok eladásán és KEQI kölcsön visszafizetésén túlmenően a Kötvényekből származó fizetési kötelezettségeinek teljesítésére további számottevő eszközökkel nem rendelkezik. Ezen felül a Kibocsátó nem tudja garantálni a Második Rangsorú Jelzálogjog kapcsán esetlegesen indítandó végrehajtási eljárás lefolytatásának időigényét és eredményességét, amelyre a magyar jog az irányadó. A Bankhitel fennállása alatt a Második Rangsorú Jelzálogjog, illetve a Kibocsátó KEQI-vel szemben fennálló bármilyen igénye kizárólag a Hitelezők előzetes hozzájárulásával érvényesíthető. A Kibocsátó az ERSTE Bank vételi joga gyakorlásának esetére előzetesen hozzájárul a Második Rangsorú Zálogjog törléséhez, amelyre vonatkozóan a Kibocsátó törlési engedélye ügyvédi letétbe kerül elhelyezésre, ahonnan a letéti szerződés feltételei szerint szabadítható fel. A törlési engedély értelmében a Második Rangsorú Zálogjog törlésre kerül abban az esetben, amennyiben az ERSTE Bank él a vételi jogával.

Kibocsátó garantálni nem tudja, hogy piaci tevékenysége, pénzügyi adatai a jövőben nem fognak - akár kedvezőtlen irányba - változni.

Piaci és iparági kockázatok, amelyek hatnak a Kibocsátó működésére:

2.1.2. Banki finanszírozás és refinanszírozás kockázata

A visszafizetés elsődleges forrása a KEQI által történő banki refinanszírozás a bérbeadási bevételek emelkedését követően, így erre jelentős hatással bírhat a finanszírozási és kamatkörnyezet változása. Amennyiben a finanszírozási és/vagy kamatkörnyezet a KEQI számára hátrányosan változik, akkor ez megnehezítheti a refinanszírozást, amelynek lehetősége és feltételei akár kedvezőtlenül is alakulhatnak.

Jelen Kötvényen kívül a Kibocsátó nem rendelkezik további tartozásokkal tulajdonosi körön kívüli, harmadik felek irányában. A KEQI a tulajdonosi hiteleken túlmenően banki finanszírozással rendelkezik jelen Információs Összeállítás kibocsátásának a napján 48.183.300 EUR összegben. A fennálló banki finanszírozás a Kötvény lejáratát követően jár le, 2026 júniusában.

A visszafizetés elsődleges forrása a KEQI banki refinanszírozása a bérbeadási bevételek emelkedését követően, így erre jelentős hatással bírhat a finanszírozási és kamatkörnyezet változása. Amennyiben a finanszírozási és/vagy kamatkörnyezet a KEQI számára hátrányosan változik, akkor ez megnehezítheti a refinanszírozást, amelynek lehetősége és feltételei akár kedvezőtlenül is alakulhatnak.

További kapcsolódó kockázatot jelenthet a KEQI Bankhitelének nemteljesítése miatti kockázat, amely esetben az ERSTE Bank, a Hypo Noe Landesbank és az ERSTE Ingatlan jogosulttá válik a KEQI-vel szemben a hitelszerződés szerinti hátrányos jogkövetkezmények alkalmazására, ideértve a Bankhitel kapcsán megkötött biztosítéki szerződések alapján az alábbi biztosítéki jogainak érvényesítését:

- az Ingatlanokra az ERSTE Ingatlan javára bejegyzett elővásárlási jog;
- az Ingatlanokra az ERSTE Bank, mint zálogjogosulti bizományos javára bejegyzett jelzálogjog (amely elidegenítési és terhelési tilalommal került biztosításra);

- az Ingatlanokra az ERSTE Bank javára bejegyzett vételi jog;
- a biztosítéki szerződések szerinti jogokon, kötelezettségeken az ERSTE Bank, mint zálogjogosulti bizományos javára alapított zálogjog;
- a biztosítéki szerződések szerinti bankszámlákra az ERSTE Bank, mint zálogjogosulti bizományos javára alapított zálogjog, illetve óvadék;
- a biztosítéki szerződések szerinti vagyontárgyakra az ERSTE Bank, mint zálogjogosulti bizományos javára alapított zálogjog;
- a KEQI üzletrészeire az ERSTE Bank, mint zálogjogosulti bizományos javára alapított zálogjog.

Azonban a Kibocsátó által a Kötvényen keresztül bevont forrásból nyújtandó Tulajdonosi Hitel szerinti követelés Második Rangsorú Jelzálogjoggal lesz biztosított és a Második Rangsorú Jelzálogjoggal terhelendő Ingatlanok független banki értébecslő által megállapított értéke jelenleg több, mint 70%-kal meghaladja a Kibocsátás Maximális Mennyiségét és az első ranghelyű jelzáloggal biztosított Bankhitel összegét.

2.1.3. Fit-out munkálatokból adódó többletköltségek

Az Ingatlanok bérbeadása folyamatos, új bérlők és új bérleti területek kialakítása folyamatosan történik. Az új bérleti szerződésekhez kapcsolódó kivitelezési, ún. fit-out költségek becsült költségek, azok meghaladhatják a tervezett szintet, amely kihatással lehet a KEQI eredményességére.

2.1.4. COVID-19 járvány alakulása

A COVID-19 világjárvány jelentősen hátrányos gazdasági hatásokat gyakorolt a gazdaság számos szektorára, és kedvezőtlenül befolyásolta az Ingatlanok eredményességét is. A Kibocsátó véleménye szerint a COVID-19 járvány esetleges elhúzódása és utóhatásai miatt mind kínálati, mind keresleti kockázatok is felmerülnek.

Kínálati kockázatok: A gazdasági szereplők alkalmazkodása a COVID-19 járványhoz, illetve a járványt követő időszak meglóduló kereslete felborította az ellátási láncok megszokott működését és hasonló hatások a későbbiekben is jelentkezhetnek. Az ellátási láncok problémái az alapanyagok drágulásán keresztül Ingatlanok üzemeltetési költségeinek emelkedését, továbbá a felújítások elhúzódását okozhatják az alapanyag-ellátás esetleges korlátain, valamint a megnövekedett beszerzési időknél és költségeken keresztül.

Keresleti kockázatok: Az Ingatlanok látogatottságát más bevásárlóközpontokhoz hasonlóan a járvány jelentősen visszavetette. A lecsökkent látogatottság csökkentette a bérlők bevételeit és az Ingatlanok lehetséges bérleti díjait is a realizálható forgalomarányos bérleti díjak csökkenésén keresztül. Az ellátási láncok problémái a bérlők teljesítményére is hatással voltak. Növekedtek a beszerzési költségeik, bizonytalanná vált a termelési folyamat, amely következményeként strukturális áruhiány is fellépett. A csökkenő árbevétel és az emelkedő beszerzési költségek szűkítik a bérlők mozgásterét a retail területen is. Ez tovább nehezíti a bérbeadás folyamatát és negatív hatással van az elérhető bérleti díjakra is.

2.1.5. Munkaerőhiány

Hátrányos tényező lehet a bevásárlóközpontok lényeges beszerzési piacain jelentkező munkaerőhiány tartós fennállása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége sok esetben romló tendenciát mutat, a vállalási határidők hosszabbodnak és gyakoriak a határidőcsúszások az építőiparban. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérigények, valamint az üzemeltetési költségek emelkedése mind ronthatják a KEQI nyereségességét. Az ingatlan üzemeltetés területén a magas élőlomb-igényű tevékenységek esetében, mint amilyen a takarítás, a karbantartás vagy a biztonsági őrzés a munkaerőhiány a munkabér költségek növekedésével jár együtt és az adott szolgáltatási szint fenntartása növelheti a bevásárlóközpontok üzemeltetési költségét.

2.1.6. Bérleti díjak alakulása

A COVID-19 világjárvány időszakán túlmenően, az elmúlt években a budapesti kereskedelmi ingatlan piacon a bérleti díjak stagnálása figyelhető meg. Nem zárható ki, hogy az alternatív értékesítési csatornák erősödése, a bérbeadható ingatlanok számának növekedése és a kereslet csökkenése a bérleti díjak csökkenését fogja maga után vonni, amely hatással lehet a KEQI eredményességére is, és az Ingatlanok piaci értékét is kedvezőtlenül befolyásolhatja. Több esetben tapasztaljuk, hogy a meglévő bérlők alacsonyabb díjon akarnak hosszabbítani, mint a korábbi periódusban. Ennek oka részben az, hogy a Covid-19 járványt megelőző forgalmi adatok több bérlő számára kedvezőtlenek voltak, részben pedig a Covid-19 járvány miatti bérlői kockázatvállalási hajlandóság csökkenése. A KÖKI Bevásárlóközpontban ugyanakkor a bérleti díj szint az egyik legalacsonyabb a budapesti plázák között, így ez a kockázatot mérsékeli.

2.1.7. Kereslet alakulása

Amennyiben a piaci verseny erősödik, az Ingatlanok esetleg nehezebben bérbeadhatóvá válnak vagy az Ingatlanok bérbeadási árait kell csökkenteni ahhoz, hogy az Ingatlanok a versenyképességüket megtartsák. Ilyen folyamatok a KEQI eredményességének csökkenésével járhatnak. Ha a kereskedelmi ingatlanpiacon a kereslet esetleg csökken, az a bérleti díj szintek csökkenése mellett szintén azt eredményezheti, hogy az Ingatlanok piaci értéke csökken vagy hosszabb ideig tart az értékesítés ideje, ami kockázatot jelenthet a kötvény fedezettsége szempontjából.

2.1.8. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok

Az Ingatlanok folyamatban lévő belső átalakításához, felújításához építési engedély vagy használatbavételi engedély megszerzése nem szükséges, egyéb engedélyek megszerzése alacsony kockázatot jelent.

2.1.9. A felújítási költségek emelkedése

A felújítási költségek esetleges emelkedése kockázatot jelenthet abban a tekintetben, hogy a felújítás milyen mértékű az Ingatlanokon, milyen funkcióbővítő beruházások tudnak megvalósulni, illetve mennyire rentábilis az új bérlők, márkák elhelyezése az Ingatlanokban. A felújítási költségek emelkedése így kedvezőtlenül befolyásolhatja a KEQI eredményességét és csökkentheti a felújítása által elérhető piaci ingatlan érték növekedését.

2.1.10. Adózási szabályok változásának kockázata

A Kibocsátó és a KEQI pénzügyi helyzetére és eredményességére az adózási szabályok változása hatást gyakorolhat.

2.1.11. Fenntarthatósági kockázatok

A Kibocsátó nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 (2019. november 27.) rendeletének hatálya alá, így nem köteles a fenntarthatósági kockázatok folyamataiba történő integrálására, e folyamatai során a fenntarthatóság szempontjából káros hatások figyelembevételére, és a fenntarthatósággal kapcsolatos információk tekintetében közzétételi kötelezettsége nem áll fenn. Ugyanakkor az Ingatlanokon végrehajtani tervezett felújítások eredményeképp az Ingatlanok energiahatékonysága várhatóan javul, és így a CO2 kibocsátásuk is csökken.

2.1. Kötvényekre vonatkozó kockázatok

2.1.12. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. A Kötvénytulajdonosoknak ajánlott saját jogi tanácsadójukkal konzultálniuk és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységükre vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

2.1.13. Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar és európai uniós jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Összeállítás dátumát követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

2.1.14. Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Összeállítás keltekor hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

2.1.15. A forgalomba hozatal módja

A Kibocsátót nem terhelik a Befektetőkkel szemben a Tpt. által szigorúan szabályozott, a nyilvános forgalomba hozatalt érintően a tájékoztató készítésével kapcsolatos, valamint a szabályozott piacra bevezetett értékpapírok kibocsátóit terhelő egyéb tájékoztatási, illetve közzétételi kötelezettségek. Ennek megfelelően a Kibocsátó a Tpt.-nek és a Kötvényrendeletnek megfelelő minden információt közöl az Információs Összeállításban, azonban a közölt információk sem strukturáltságukban, sem mélységükben nem feltétlenül felelnek meg az értékpapírok nyilvános forgalomba hozatala során az általános szabályok alapján készítendő tájékoztatóban megjelentetendő információknak.

2.1.16. Likviditás és másodlagos piachiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. A Kötvények XBond piacra történő regisztrációját követően sem garantálható, hogy a Kötvények ezen platformon teljesített forgalma a Kötvényeknek kellő likviditást képes biztosítani. Ez azt jelentheti, hogy a Kötvénytulajdonos – amennyiben a Kötvények iránt vevői oldalon ajánlat jelenik meg a rendszerben – a futamidő lejárta előtt esetlegesen csak árfolyamvesztéssel tudja eladni Kötvényét.

2.1.17. Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosnak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát a Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál. Ezen kockázatot jelen Kötvény esetében mérsékli viszonylag rövid, 3 éves futamideje.

2.1.18. Devizaárfolyam kockázat

Abban az esetben, ha a Kötvénytulajdonos a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartja nyilván befektetéseit, akár árfolyamvesztéssel is elkönyvelhet. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvényeknek a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

2.1.19. Fix kamatozás kockázata

A kibocsátott Kötvények fix kamatozásúak. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

2.1.20. Vagyoni biztosítás hiánya

A Kötvényekre nem terjed ki a Befektető-védelmi Alap (vagy más hasonló biztosítás, így az Országos Betétbiztosítási Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nemteljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

2.1.21. A Kötvényekbe történő befektetés kockázata

Minden befektetőnek saját befektetési magatartása, gazdasági helyzete, illetve kockázattűrő képessége alapján kell felmérnie a Kötvényekbe való befektetés kockázatait. A mérlegelés során különösen a következő tényezőket kell figyelembe venni:

- 2.1.21.1. rendelkezik-e a megfelelő szaktudással és tapasztalattal a Kötvények, a Kötvényekhez kapcsolódó kockázatok, illetve a jelen Információs Összeállításban foglalt információk értékelése szempontjából;
- 2.1.21.2. rendelkezik-e a megfelelő szaktudással, illetve a megfelelő analitikai eszközökkel a Kötvények értékelésével összefüggésben, különös tekintettel a saját pénzügyi helyzetének felmérésére, illetve a Kötvényekbe történő befektetés portfóliójára gyakorolt hatását tekintve;
- 2.1.21.3. rendelkezik-e megfelelő pénzügyi forrásokkal és likviditással a Kötvényekhez kapcsolódó kockázatok kezelése érdekében; és
- 2.1.21.4. rendelkezik-e megfelelő szaktudással a lehetséges gazdasági változások, azok hatásai - ideértve különösen, de nem kizárólagosan a piaci kamatok és egyéb faktorok változásának Kötvényekre gyakorolt hatásait –, illetve a kockázatviselési képességének felmérése szempontjából.

Nem javasolt a Kötvényekbe történő befektetés, amennyiben a befektető nem rendelkezik megfelelő szaktudással (saját maga vagy pénzügyi tanácsadói révén) annak megállapítása iránt, hogy a Kötvények hogyan fognak teljesíteni változó piaci körülmények és feltételek hatására – ideértve különösen, de nem kizárólagosan a piaci körülmények változásának árfolyamra, hozamra és teljesítésre gyakorolt hatásait – illetve a Kötvényekbe történő befektetés milyen hatással lehet a Befektető befektetési portfóliójára.

2.1.22. Jegyzési eljárás kockázata

A jegyzési eljárás szabályaiból adódóan aluljegyzés esetén meghiúsulhat a forgalomba hozatal, túljegyzés esetén pedig nincs biztosíték arra, hogy a lejegyezni kívánt Kötvénymennyiség maradéktalanul elfogadásra kerül. Ezen felül, ha a Kibocsátás teljes mennyiségét lejegyeyzték, a Kibocsátó a kitűzött zárónap előtt is dönthet a jegyzés lezárásáról. Ebben az esetben a meghirdetett jegyzési időszak későbbi időpontjában jegyezni szándékozóknak már nem lesz alkalma a jegyzésre, illetve a jegyzés lezárásáig a pénzügyi teljesítést elmulasztók jegyzése érvénytelen lehet.

2.1.23. Tranzakciós költségek

A Kötvények vásárlása vagy eladása esetén a Kötvények jelenlegi árával kapcsolatban különféle járulékos költségek merülhetnek fel (beleértve a tranzakciós díjakat és jutalékokat). Ezek a járulékos költségek jelentősen csökkenthetik vagy akár kizárhatják a Kötvények nyereségességét. Továbbá az ilyen, a Kötvények megvásárlásához közvetlenül kapcsolódó költségeken túl a Kötvénytulajdonosoknak figyelembe kell venniük a monitoring költségeket (például a felügyeleti díjakat) is. A Kötvényekbe történő befektetés előtt a leendő befektetőknek tájékozódniuk kell a vásárlás során felmerülő minden további költségről, a Kötvények letéti őrzéséről vagy eladásáról.

2.1.24. A Kötvények nem biztosítottak

A Kötvénnyel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvények közvetlenül eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetési képtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét. Ugyanakkor a Kibocsátó Második Rangsorú Jelzálogjoga mérsékelheti ezt a kockázatot.

2.1.25. A Kötvények hitelminősítési kockázata

A Kötvények hitelminősítéssel nem rendelkeznek, amely hátrányosan befolyásolhatja a Kötvények likviditását és piaci értékét.

2.1.26. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció meghiúsulása

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a forgalomba hozatal

lezárását követő 180 (száznyolcvan) napon belül regisztrációra kerül a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját célzó kérelmet a BÉT bírálja el, így a regisztrációról szóló döntést a BÉT hozza meg. A BÉT jogosult a regisztráció iránti kérelmet elutasítani, illetve a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját törölni, amely a Kibocsátó ezen kötelezettségvállalásának megghiúsulását eredményezheti.

2.1.27. A kereskedés felfüggesztésének kockázata

Amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti az alkalmazandó jogszabályok, rendeletek és az XBond Általános Üzletszabályzat (jelen Információs Összeállítás keltezésekor a Második Könyv, II. fejezet 12. pontja és V. fejezet 17. pontja) által előírt kötelezettségeket, az MNB, illetve a BÉT jogosult a Kötvények kereskedésének felfüggesztésére. A felfüggesztés időtartama alatt a Kötvények eladása és megvásárlása nem lehetséges, ezért egy esetleges felfüggesztés negatív következményekkel jár a Kötvények likviditására nézve. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren kívüli eladása valószínűleg alacsonyabb áron lehetséges, ezért a kereskedés felfüggesztése a Kötvények árára is negatív hatással lehet.

2.1.28. Az értékpapírlistáról történő törlés kockázata

Amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti az alkalmazandó jogszabályok, rendeletek és az XBond Általános Üzletszabályzat (jelen Információs Összeállítás keltezésekor a Második Könyv, IV. fejezet 13. pontja és V. fejezet 17. pontja) által előírt kötelezettségeket, az MNB, illetve a BÉT jogosult a Kötvények értékpapírlistáról való törlésére. Amennyiben a Kötvény az értékpapírlistáról törlésre kerül, a Befektetők elveszítik az XBond multilaterális kereskedési rendszeren való kereskedés lehetőségét, amely negatív következményekkel jár a Kötvények likviditására nézve. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren kívüli eladása valószínűleg alacsonyabb áron lehetséges, ezért a kereskedés felfüggesztése a Kötvények árára is negatív hatással lehet.

2.1.29. Kötelezettségvállalások megsértése

Amennyiben a Kibocsátó megsérti a Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalásait, úgy akár sor kerülhet a Kötvények idő előtti visszaváltásának kötelezettségére, amely esetben nincs biztosíték arra, hogy a visszaváltáshoz szükséges pénzeszköz rendelkezésre áll a Kibocsátónál.

2.1.30. A Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek

A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy a forgalomba hozandó Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek, egyrészt a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemleges felelősségének hiányában, másrészt azért, mert a Kibocsátás keretösszege meghaladhatja a Kibocsátó saját tőkéjét, valamint azért, mert a Kötvények közvetlenül eszközökkel nem fedezettek.

2.2. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása

A Kibocsátó Igazgatósága tudomással bír a fenti kockázatokról, a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri és szükség szerint a nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz.

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a Kibocsátó ügyvezetésének a feladata. Elsődleges cél a kockázatok időben minél hamarabb történő feltárása és azok hatékony és gyors kezelése. A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében a Kibocsátó ügyvezetése által feltárásra és értékelésre kerülnek a Kibocsátó eredményességére ható lehetséges kockázatok, és szükség esetén döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A kockázatkezelés elsődleges célja, hogy a Kibocsátó KEQI-vel szembeni követelése minden más tagi követelést megelőzzön és ennek megfelelően biztosításra kerüljön a Második Rangsorú Zálogjoggal. A Kibocsátó a Kötvény Maximális Mennyiségét meghaladó összegű Második Rangsorú Jelzálogjoggal fog rendelkezni az Ingtalanokra. Ezen Második Rangsorú

Jelzálogjog, és a Második Rangsorú Jelzálogjog ranghelyének fenntartását Kibocsátó mindaddig vállalja fenntartani, amíg a Kötvények, azok felhalmozott kamatainak és esetleges további kapcsolódó költségeknek és díjaknak az ellenértéke teljes egészében rendelkezésre nem áll a Kibocsátó bankszámláin a törlesztéshez szükséges devizában. Ezen Második Rangsorú Zálogjog – a Kibocsátó általi érvényesítés (amely azonban, bármilyen, a Kibocsátónak a KEQI-vel szemben fennálló igényének érvényesítésével egyetemben a Bankhitel fennállása alatt a Hitelezők előzetes hozzájárulásához kötött) esetét kivéve - egyedül abban az esetben kerülhet törlésre, amennyiben az ERSTE Bank él a vételi jogával, mivel erre az esetre a Kibocsátó a Második Rangsorú Zálogjog törléséhez való hozzájáruló nyilatkozatát már előzetesen kiadja, amely letétbe kerül, de a Kibocsátó KEQI-vel szembeni követelése ebben az esetben is megelőz minden más tagi követelést, így a kielégítési sorrendben a helye változatlan. Ebben az esetben tekintettel arra, hogy az ERSTE Bank él a vételi jogával, a visszafizetés másodlagos forrásaként az Ingatlanok értékesítése megvalósul. Amennyiben ez az ellenérték a Kibocsátó bankszámláin teljes egészében rendelkezésre áll, a Kötvények teljes visszafizetéséig a Kibocsátó vállalja, hogy ezt a pénzeszköz mennyiséget a bankszámláin fenntartja, nem terheli meg és kizárólag a Kötvény visszafizetésére használja fel.

3. A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOSBEMUTATÁSA

3.1. Céginformációk a Kibocsátóról

A Kibocsátó 2020 decemberében alakult, főtevékenysége „Saját tulajdonú ingatlan adásvétele”. A Kibocsátó abból a célból alakult, hogy főtevékenységén túlmenően a KEQI tulajdonos társaságaként működjön.

A Kibocsátó rövidített neve:	KOMAL Invest Kft.
A Kibocsátó cégbejegyzésének helye:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Kibocsátó cégjegyzékszám:	Cg. 01-09-377901
A Kibocsátó székhelye:	1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.
A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja:	2020. december 23.
A Kibocsátó tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Kibocsátó jogi formája:	Korlátolt Felelősségű Társaság
A Kibocsátó működésére irányadó jog:	Magyar jog
A Kibocsátó könyvvizsgálója:	Bernula Pál (2011 Budakalász, Bokros u. utca 57.: 001119), a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja
A Kibocsátó elérhetősége:	Németh Gábor (levelezési cím: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; anyja neve: Bedő Éva) +36209552854 info@adventum.eu
A Kibocsátó tulajdonosai, tényleges tulajdonosai:	Adventum QUARTUM 100% (Igazgatóság: Bárány Kristóf Péter, Deim Balázs, Kyle Debono; tényleges tulajdonos: Bárány Kristóf Péter)
Riportálási kötelezettség:	A Magyar számviteli Standardok szerint

A Kibocsátó hatályos alapszabályába a Kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információkba, illetve a KEQI-re vonatkozó eredeti korábbi pénzügyi információkba a jelen Információs Összeállítás közzétételét megelőző pénzügyi év tekintetében a Kibocsátó székhelyén munkaidőben, illetve a www.adventum.eu/komal weboldalon van lehetőség. A Kibocsátó cégkivonata és alapszabálya a Cégjegyzékben, illetve a Cégszolgálat Online Céginformáció weboldalán, a megelőző pénzügyi évre vonatkozó beszámolója és eredménykimutatása pedig az Igazságügyi Minisztérium által vezetett e-beszámoló portálon is elérhető elektronikus formában.

3.2. Cégstruktúra, szervezeti felépítés

3.2.1. Kibocsátó leányvállalata

A Kibocsátó jelenleg egy társaságnak, a KEQI-nek a tulajdonosa, amely társaság az Ingatlanok tulajdonosa:

A Kibocsátó leányvállalata				
Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	Közvetett és Közvetlen részesedés	A Kibocsátó részesedése
KEQI Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	74 %

KEQI

A KEQI 2019. augusztus 13. napján került megalapításra, többségi, 74%-os tulajdonosa a Kibocsátó. A KEQI 24%-os kisebbségi tulajdonosa a GGTR Kft. A KEQI bejegyzett fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Mint az Ingatlanok tulajdonosa, az Ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával, felújításával foglalkozik.

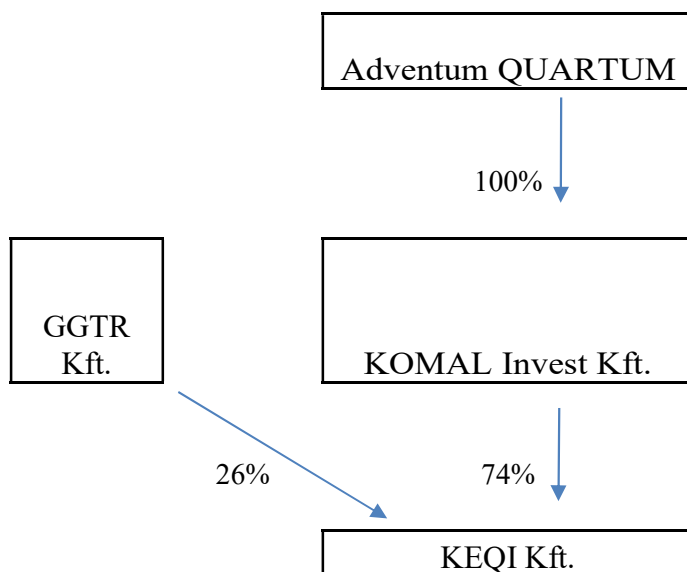
A Tulajdonosi Hitelből eredően tartozása fog fennállni a Kibocsátóval szemben, amely a Második Rangsorú Jelzálogjoggal lesz biztosított, illetve a további tagi kölcsönökhöz képest senior, azaz a kielégítési sorrendben azokat megelőzi.

3.2.2. Kibocsátó tulajdonosi struktúrája

A Kibocsátó 5% feletti közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényesei az Információs Összeállítás aláírásának időpontjában: Adventum QUARTUM 100%.

Az Adventum QUARTUM Zártvégű Alternatív Befektetési Alapként működő ingatlan alap, amelyet az Adventum International kezel és tényleges tulajdonosa Bárány Kristóf Péter.

3.2.3. Vállalati struktúrát szemléltető ábra



3.3. Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy

gyártási eljárások rövid bemutatása

3.3.1. Szabadalmak, licenciák

A Kibocsátó és a leányvállalatai jelenleg nem rendelkeznek szabadalmakkal, valamint licenciákkal, továbbá nem végeznek olyan tevékenységet, amelyek szabadalmakat, illetve licenciákat eredményezhetnek.

3.3.2. Védjegyek

A Kibocsátó nem rendelkezik védjegyekkel.

A KEQI az alábbi, a Szellemi Tulajdon Nemzeti Hivatalánál lajstromozott magyar védjegyekkel rendelkezik:

- „KÖKI Bevásárlóközpont” szövegdjegy (lajstromszám: 236521, ügyszám: 2101880)
- „KÖKI terminal” ábrás védjegy (lajstromszám: 206226, ügyszám: M1102803)
- „KÖKI TERMINÁL” szövegdjegy (lajstromszám: 206227, ügyszám: M1102802)
- „KÖKI terminal” ábrás védjegy (lajstromszám: 206223, ügyszám: M1102800)

3.4. Egyéb ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások

3.4.1. Kereskedelmi szerződések

A Kibocsátónak lényeges kereskedelmi szerződése nem van. A KEQI tevékenységét érdemben befolyásoló kereskedelmi szerződések a KÖKI Bevásárlóközpont bérleti szerződése.

3.4.2. Pénzügyi szerződések

A Kibocsátó által kötendő pénzügyi szerződések a Kibocsátó fő tevékenységéhez kapcsolódó cégcsoporton belüli finanszírozási szerződések, amelyek révén a Kibocsátó megvásárolta a KEQI 74%-os üzletrészét, valamint a Tulajdonosi Hitellel biztosítani fogja a KEQI-nek az Ingatlanok felújításához és bérbeadásához szükséges forrás rendelkezésre állását.

A Kibocsátó ennek megfelelően Tulajdonosi Hitellel fogja finanszírozni a KEQI-t. A hitelkeret mértéke 20 millió EUR és a KEQI ezt elsődlegesen az Ingatlanok átalakítására, fejlesztésére tudja lehívni. A Tulajdonosi Hitel 20 millió EUR összegű tőke + járulékaik erejéig Második Ranghelyű Jelzálogjoggal lesz biztosított. A Tulajdonosi Hitel kamata évi 6,5% lesz, lejáratára 2027.05.31.

Ezen túlmenően a Kibocsátót tulajdonosa, az Adventum QUARTUM szintén tagi kölcsönrel finanszírozza, amelynek keretösszege 4 millió EUR, jelen Információs Összeállítás készítésének időpontjában 2.500.000 EUR, 5%-os kamattal, lejáratára: 2026.12.14.

A Bankhitelhez kapcsolódóan többek között az Adventum QUARTUM, a Kibocsátó, a GGTR, Bárány Kristóf Péter, a KEQI és az ERSTE Bank között tulajdonosi kötelezettségvállalás és alárendelési megállapodás (*Owners' Undertaking and Subordination Agreement*) jött létre, amely alapján a Kibocsátó a KEQI-vel szemben fennálló kölcsön-, illetve osztalékkövetelését, valamint ezek járulékait (kamatok, költségek, stb.) mindaddig alárendeli a Hitelezők Bankhitelhez kapcsolódóan fennálló valamennyi követelésének, amíg azok teljes egészében kielégítésre nem kerülnek.

3.5. Alkalmazottak létszáma

A Kibocsátó alapítása óta nem foglalkoztatott munkavállalót.

4. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

4.1. A Kibocsátó működése

A Kibocsátó fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

A Kibocsátó az Információs Összeállítás készítésének időpontjában a KEQI tulajdonlásán és finanszírozásán kívül más tevékenységet nem végez.

4.2. A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése

A Kibocsátó főtevékenysége 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Ugyanakkor tekintettel arra, hogy a Kibocsátó a KEQI tulajdonlásán és finanszírozásán kívül más tevékenységet nem végez, így a KEQI tevékenységét mutatjuk be.

4.2.1. A bevásárlóközpont felújítása

A KÖKI bevásárlóközpont 2011-ben nyílt meg, de a 2019-es átvételig számos elvárható fejlesztési feladat megvalósítatlan maradt. A részben a Tulajdonosi Hitelből finanszírozandó felújítás alapvető célja, hogy egy megújult vásárlóközrnek olyan körülményeket teremtsen, amely visszanyerve a bérlők bizalmát, lényegesen javítja az egységek bérbeadhatóságát, és emeli a bérleti díj bevételeket. Ennek egyik fő eszköze a kor elvárásainak megfelelő korszerű és a bérbeadható területek szempontjából is hatékony bevásárlóközpont létrehozása.

A 2020-as évben a legjelentősebb közösterületi fejlesztések közé tartozott a metrószinti, 14 m átmérőjű nyitott fődém, a rotunda kipótlása, befedése, amellyel egy új központi tér jött létre ezen szinten. Az utcaszinten a fejlesztés által 712 m²-rel bővült a bérbeadható összterület mérete. A másik jelentős, megvalósult projekt a vizesblokkok áthelyezése volt. Ennek eredményeként nemcsak korszerű, látványos új WC-k jöttek létre, hanem 1027 m²-rel bővült a bérbeadható összterület is. Az épület kiszolgáló helyiségeinek összevonásával pedig jelentősen megnövekedett ezen funkciók hatékonysága. Ugyancsak az épület megújulásának része a világítás korszerűsítése. 2021-ben megújult a parkoló világítása, korszerű energiatakarékos LED rendszerrel, 2022-ben pedig a közös területek világítása kerül megújításra, kb. 2.500 folyóméteren. A KEQI 2023-ra tervezi a teljesen elavult 3.300 m²-es ételudvar közös területeinek, illetve a KÖKI Bevásárlóközpont pihenő zónáinak megújítását is. Tervben van továbbá egy kétszintes, 9 termes, 1.240 db férőhelyes multiplex mozi megépítése is, amely évi 500.000 látogató befogadására alkalmas. Már megújult a parkolórendszer is, lehetővé téve az érintésmentes parkolást, 2022-ben cserére kerül a KÖKI Bevásárlóközpont teljes beltéri szignalizációja, megújulnak a kopott liftelőterek és a lépcsőházak és a tetőkertben is elvégzésre kerülnek a szükséges felújítások. A közös területek mellett számos bérleményi megújítási projekt is lezajlott, illetve folyamatban van. A komolyabb beruházások közé tartozott az Inditex-csoport 3 új üzletének megnyitása közel 1.900 m²-en. 2022-ben az LPP-csoport 4.500 m²-en nyit 4 új üzletet, illetve megtörténik a rotunda menti üzletsorok összenyitása a korábbi üzemi területekkel. Így az utóbbi két szinten két új, egyenként kb. 850m²-es bérlemény keletkezik. Tervben van még két nagy, egyenként 1.500 m²-en elhelyezkedő bérlemény cold shell kialakítása (összevonás kisebb egységekből, meglévő állapot visszabontása) is, új bérlők részére, akikkel a KEQI intenzív tárgyalásokat folytat.

4.2.2. Bevásárlóközpont bérbeadása

A KEQI megbízási szerződést kötött a CBRE-vel a kizárólagos képviselőre az Ingatlanok bérbeadása és Ingatlanok kezelése során. Ez a konstrukció ilyen volumenű bevásárlóközpont projektek tekintetében nemzetközi best practice-nek tekinthető, és a CBRE a világ egyik legnagyobb kereskedelmi ingatlan bérbeadással foglalkozó cége, amely Budapesten erős piaci pozícióval bír.

4.3. A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a Kibocsátó versenyhelyzete

4.3.1. A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása

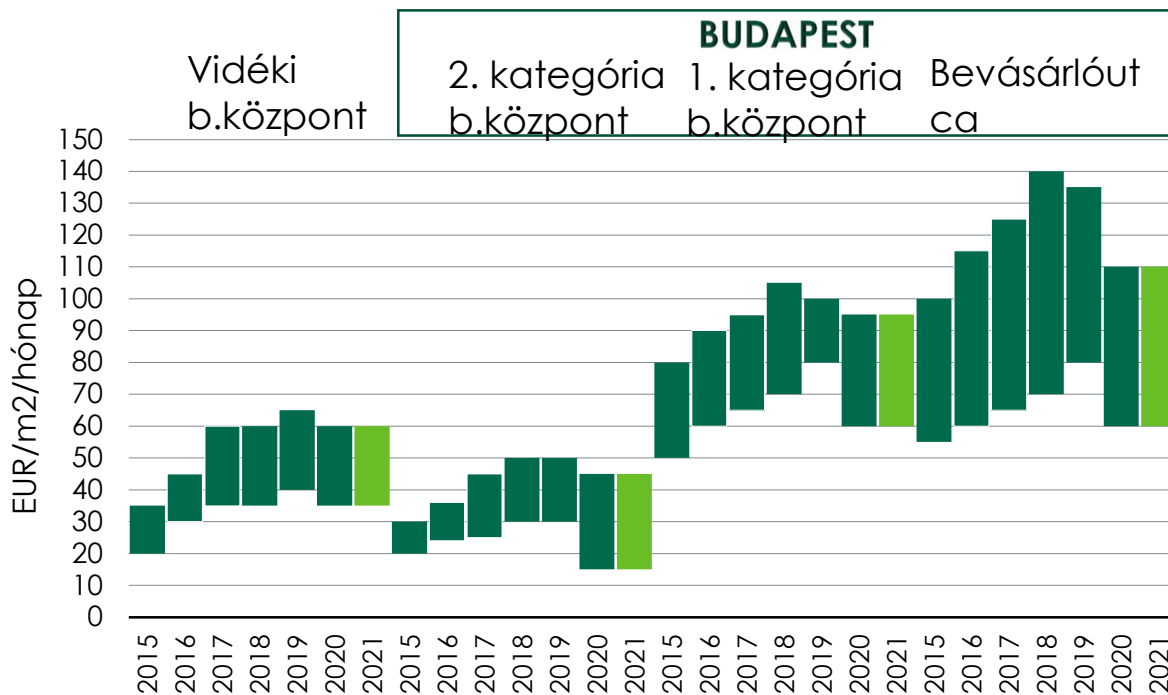
Fentieknek megfelelően az Ingatlanokat tulajdonló KEQI piacát, azaz a budapesti kereskedelmi ingatlan piacot mutatjuk be.

4.3.1.1 Budapesti kereskedelmi ingatlan piac

A magyarországi kiskereskedelmi ingatlanállomány megközelítőleg 4.236.800 m² az Etele

Plaza (55,000 m²) megnyitását követően. Az állomány 36%-át bevásárlóközpontok, 18%-át kereskedelmi parkok, a maradékot a barkácsruházak, „big box” kereskedők és hipermarketek teszik ki. A kiskereskedelmi kínálat több mint fele – közel 2.056.000 m² - Budapesten, valamint az agglomerációban található. A budapesti régió kereskedelmi ingatlan piacának 47%-át teszik ki a bevásárlóközpontok, 14%-át a kereskedelmi parkok.

A magyar és a budapesti kereskedelmi ingatlanok egyes kategóriáinak bérleti díjainak elmúlt évekbeli alakulását az alábbi tábla foglalja össze. A KÖKI Bevásárlóközpont 2. kategóriás bevásárlóközpontnak számít.



Forrás: CBRE Hungary

Bevásárlóközpontok	GLA m2	Üresedés (m2)
Budapest Top 6	340,400	22,000
BP 2. kategória	526,800	52,600
Regionális bevásárlókp	345,000	20,000
Regionális retail park	132,400	6,000

Üresedési ráta, 2021 Q4. Forrás: CBRE Hungary

4.3.1.1 Piaci trendek

A budapesti bevásárlóközpontok állományában változás nem várható a következő 2 évben. Több projekt tervezés alatt volt, de megvalósulásuk elmaradt a Covid-világjárvány vagy egyéb engedélyeztetési problémák miatt.

A budapesti bevásárlóközpontok 38%-a 15-20 évnél is idősebb. Ennek megfelelően egy nagyon erős bevásárlóközpont felújítási trend figyelhető meg és jelenleg is közel 5 nagy központban (KÖKI, Allee, West End, GOBUDA, Campona) folynak a munkálatok – kisebb arculati váltásoktól kezdve a nagyobb ételudvarokat is magában foglaló felújításokon át.

Az elmúlt 2 évben a bérlők jelentős hányada bérleti díjkedvezményeket kapott a

bevásárlóközpontokban a lezárások és a jelentős forgalom visszaesések miatt. Ez utóbbi a kereskedelmi parkokban kevésbé volt érzékelhető, azok forgalma és látogatottsága kevésbé csökkent. Drasztikus visszaesés volt megfigyelhető a belvárosi üzlethelyiségek területén, ahol a turisták hiánya és az éttermek látogatottságának visszaesése jelentős csökkentéseket és számos esetben bezárást eredményezett.

A bérleti kondíciók összességében jelentősen megváltoztak - a bérlők magas kialakítási költség hozzájárulásokat kérnek a bérbeadóktól, valamint a kockázatuk csökkentése végett forgalom arányos bérleti díjakat kínálnak. Az elmúlt 2 évben a bérleti időszakok hossza is csökkent és azon belül is egy-egy break opció teljesítményhez, meghatározott forgalmi szinthez kötött.

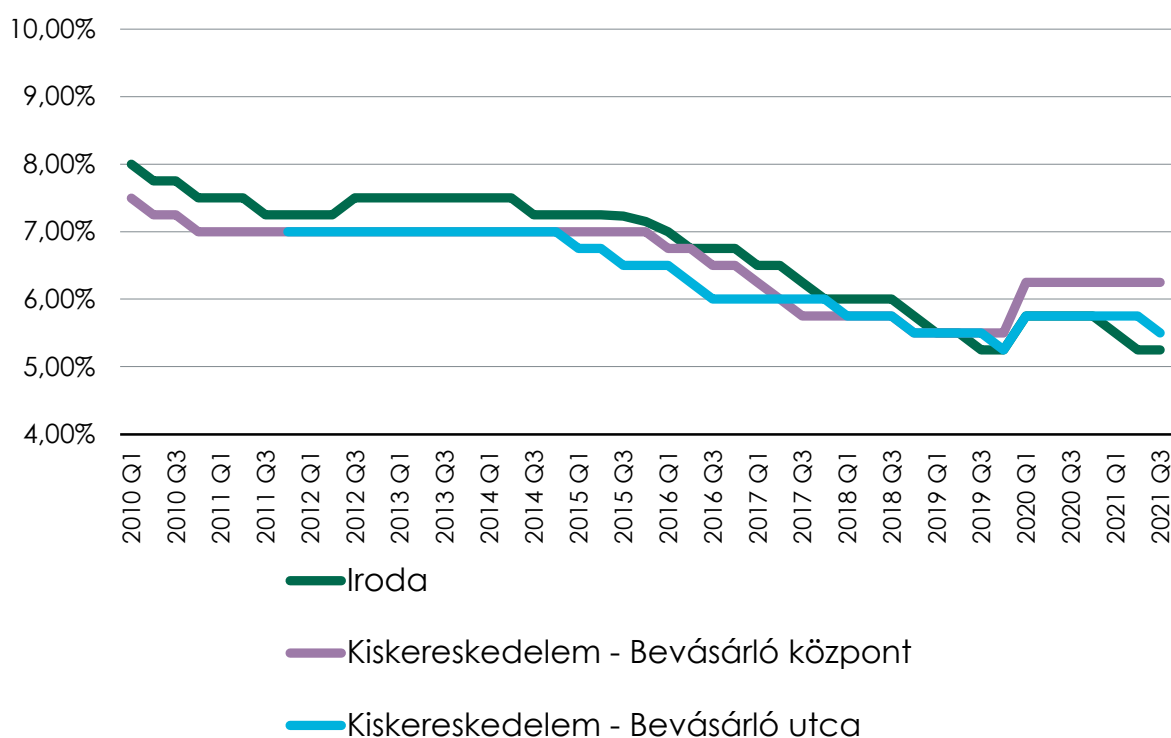
4.3.1.1.2 Tranzakciós trendek

A teljes ingatlanpiaci befektetési volumen 2021-ben elérte a 1.17 milliárd euró összeget, ami egy 15%-os növekedés év/év szinten.

Továbbra is az irodaszektor a magyarországi befektetési piac fő motorja. A kiskereskedelmi befektetés abszolút volumene és részesedése a teljes összegből is jelentősen csökkent, 30 millió euróra (2.5% részesedés a teljes összegből).

A bevásárlóközpontok prémium hozamszintje a COVID-19 világjárvány kezdetét követően 5,5%-ról 6,25%-ra emelkedett és a járvány időszakában nem változott. A CBRE Hungary 6.25% hozamot jegyez a bevásárlóközpontok és 5%-ot a bevásárlóutcák esetében.

A prémium hozamszintek alakulása az elmúlt időszakban. Forrás: CBRE Hungary



4.3.2. A Kibocsátó versenyhelyzete

4.3.2.1 Versenytársak

A KÖKI Bevásárlóközpont közvetlen versenytársai a vonzáskörzetben az 1 métró megállóra elhelyezkedő Shopmark, a városközpont irányában a Corvin Plaza, illetve az agglomeráció irányában a Market Central retail park. Mivel ezek részben kisebb, részben eltérő típusú

bevásárlóközpontok, csak részben jelentenek konkurenciát. Hasonló méretű és típusú bevásárlóközpontok közül a tágabb vonzaskörzetben erősebb versenytársként azonosítható az Árkád (68,000 m²), a belvárosi Westend (51,200 m²), illetve az Arena Mall (66,200 m²).

4.3.2.2 Kibocsátó versenyhelyzetét befolyásoló tényezők

A Kibocsátó saját megítélése és piacismerete alapján úgy látja, hogy versenytársaival szemben piaci helyzetére két fő faktor bír hatással: a lokáció és az új kínálat.

4.3.2.1 Lokáció

A Kibocsátó saját megítélése szerint a KÖKI Bevásárlóközpont előnyös elhelyezkedéssel bír saját alpiacán.

A KÖKI Bevásárlóközpont Kőbánya és Kispest határán, Budapest egyik legfontosabb tömegközlekedési csomópontján helyezkedik el. Közvetlen környezetében 140 ezer ember él, 30 perces autózással 980.000 ember érhető el. A vonzaskörzet éves vásárlóereje 7.000 euró körül mozog, amely 20%-kal felette van az országos átlagnak. A kedvező lokációnak köszönhetően a Covid-19 világjárvány előtt az éves mért látogatószám 15-18 millió között mozgott, amely alapján az ország leglátogatottabb bevásárlóközpontjai közé tartozik.

4.3.2.2 Új kínálat

A budapesti bevásárlóközpontok állományában változás nem várható a következő 2 évben. Az átalakítások a bevásárlóközpontokon belül – üzlethelyiségek egybenyitásával, vagy területeik csökkentésével, növelésével – várható.

4.3.2.3 Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása

A Kibocsátó stratégiai partnerei az Adventum QUARTUM, a KEQI, a GGTR Kft. és a CBRE. Az Adventum QUARTUM a Kibocsátó tulajdonosa, a KEQI a Kibocsátó 74%-os leányvállalata, amely az Ingatlanokkal kapcsolatos projektet megvalósítja. A GGTR Kft a KEQI 26%-os kisebbségi tulajdonosa, a CBRE pedig a Kibocsátó független értékbecslője, és a KEQI property managementtel megbízott szolgáltatója és kizárólagos bérbeadó ügynöke az Ingatlanok tekintetében.

4.4. A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása

4.4.1. A Kibocsátó általános üzleti stratégiája

A Kibocsátó célcsoportjának célja olyan relatíve magas hozamú ingatlanok megvásárlása, amelyek kívül esnek a nagy nemzetközi befektetési alapok látókörén, és amelyekből egy diverzifikált, stabil cashflow-t termelő portfólió építhető.

Ingatlanok környezettudatos felújítása: A KEQI az Ingatlanokat a jelenlegi igényeknek megfelelően környezettudatos technológiai megújításokkal, a gépészet és a közös területek teljes átalakításával és felújításával újítja meg, a fit outot pedig az egyedi bérlői igényeknek megfelelően alakítja ki.

Bérbeadás kizárólagos ügynökséggel: A KEQI a CBRE-t bízta meg a bérbeadás koordinálásával, amely jelentős erőforrást tud a bérlők felkutatására fordítani.

5. A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT IDŐSZAKÁNAK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

5.1. Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

A Kibocsátó 2020 folyamán jött létre azzal a céllal, hogy leányvállalatát, a KEQI-t megfelelően

finanszírozza és támogassa az Ingatlanok felújításában, lényegi tevékenységét jelen kötvénykibocsátással kezdi.

Az Ingatlanokat korábbiakban tulajdonló KÖKI EAST END Befektetési Zrt. 2021.10.01. napjával, a benne 26%-os kisebbségi tulajdonos RTGG Invest Kft-vel együtt beolvadt a 74%-os közvetlen anyavállalatába, a KEQI Kft-be. Az Ingatlanok eredményességének bemutatásához, így a KÖKI EAST END Zrt. 2021.09.30-as beolvadási beszámolóját is figyelembe szükséges venni. Az Ingatlanokat az Információs Összeállítás készítésének időpontjában tulajdonló KEQI Kft. utolsó lezárt üzleti évét bemutató beszámolója 2020.12.31-i dátumú, amikor még nem tulajdonolta az Ingatlanokat.

5.2. Árbevétel

A Kibocsátónak és a KEQI-nek nem volt árbevétele az utolsó lezárt üzleti évben az 5.1 pontban említett okokból. A KEQI-be 2021. október 1. napjával beolvadó KÖKI EAST END Zrt. árbevétele a 2021.01.01-2021.09.30 közötti 9 hónapos időszakban 4.655 MHUF volt az Ingatlanok bérbeadásából.

5.3. Működési ráfordítások

A Kibocsátónak nem voltak működési ráfordításai, a KEQI működési ráfordítása 118 ezer EUR volt, míg a KÖKI EAST END Zrt. működési ráfordítása 3 373 MHUF volt az utolsó lezárt üzleti évükben.

5.4. Üzemi eredmény

A Kibocsátónak 0 volt az üzemi eredménye, a KEQI üzemi vesztesége 118 ezer EUR volt, míg a KÖKI EAST END Zrt. üzemi eredménye 1 283 MHUF volt az utolsó lezárt üzleti évükben.

5.5. Pénzügyi eredmény

A Kibocsátónak 0 volt a pénzügyi eredménye, a KEQI pénzügyi vesztesége 2 912 ezer EUR volt, míg a KÖKI EAST END Zrt. pénzügyi vesztesége 91 MHUF volt az utolsó lezárt üzleti évükben.

5.6. Adózott eredmény

A Kibocsátónak 0 volt az adózott eredménye, a KEQI adózott vesztesége 3 030 ezer EUR volt, míg a KÖKI EAST END Zrt. adózott eredménye 385 MHUF volt az utolsó lezárt üzleti évükben.

5.7. Befektetett eszközök

A Kibocsátó 2020. december 31. napján hatályos befektetett eszközeinek értéke 6 822 ezer EUR volt, a KEQI 2020 december 31. napján hatályos befektetett eszközeinek értéke 49 347 ezer EUR volt, míg a KÖKI EAST END Zrt. 2021 szeptember 30. napján hatályos befektetett eszközeinek értéke 40 288 MHUF volt az utolsó lezárt üzleti évükben.

5.8. Forgóeszközök

A Kibocsátó 2020. december 31. napján hatályos forgóeszközeinek értéke 10 ezer EUR volt, a KEQI 2020 december 31. napján hatályos forgóeszközeinek értéke 6 374 ezer EUR volt, míg a KÖKI EAST END Zrt. 2021 szeptember 30. napján hatályos forgóeszközeinek értéke 3 699 MHUF volt az utolsó lezárt üzleti évükben.

5.9. Források

A Kibocsátó 2020. december 31. napján hatályos forrásainak összege 6 832 ezer EUR volt, a KEQI 2021 szeptember 30. napján hatályos forrásainak összege 118 621 ezer EUR volt, míg a KÖKI EAST END Zrt. 2021 szeptember 30. napján hatályos forgóeszközeinek értéke 44 050 MHUF volt az utolsó lezárt üzleti évükben.

5.10. Cash Flow

A Kibocsátó utolsó lezárt üzleti évének cash flow kimutatása a 4. számú mellékletben a KÖKI EAST END Zrt. átalakulás miatti utolsó üzleti évet záró beszámolójának cash flow kimutatását az 5. számú mellékletként csatolt beszámolóok kapcsolódó kiegészítő mellékletei tartalmazzák. a KEQI utolsó lezárt üzleti évének egyszerűsített éves beszámolója cash flow kimutatást nem tartalmaz.

5.11. Információk a Kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről

A Kibocsátónak nincs folyamatban beruházása, befektetése. Az Ingatlanok felújítása a Quartum általi megvásárlástól kezdődően 8.402.940 EUR összeget tett ki. Az Ingatlanok független banki értékbecslő (C&W) által meghatározott aktuális értéke 116.500.000 EUR (2021.05.15). A menedzsment ennél konzervatívabb értékelést használt a 2021.09.30-as összeolvadási vagyonmérlegben (111.824.901 EUR)

5.12. Tőkeforrások bemutatása (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája.)

A Kibocsátó a beszámoló készítésének napján, azaz 2020. december 31-én 6 832 ezer EUR saját tőkével rendelkezett. A 2021.09.30.-i összeolvadást követően a KEQI Kft 9 371 ezer EUR saját tőkével rendelkezett.

A Kibocsátót tulajdonosa, az Adventum QUARTUM tagi kölcsönrel finanszírozza, amelynek keretszáma 4 millió EUR, jelen Információs Összeállítás készítésének időpontjában kintlévő száma 2.500.000 EUR, kamata 5%, lejárat 2026.12.13.

6. TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

6.1. Tulajdonosok

6.1.1. A Kibocsátó 5%-ot meghaladó tényleges tulajdonosa

A Kibocsátó 100 %-ban az Adventum QUARTUM (Igazgatóság: Bárány Kristóf Péter, Deim Balázs, Kyle Debono; képviselő módja: együttes cégjegyzés) tulajdonában áll. Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság, a Kibocsátó egyedüli tagja nem rendelkezik eltérő szavazati jogokkal.

6.2. Ügyvezetők

A Kibocsátó ügyvezetői ellen az elmúlt 3 évben semmilyen, a szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás nem folyt.

6.2.1. Bárány Kristóf Péter

2016-tól az Adventum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 2018-tól pedig az Adventum International Ltd. ingatlan alapkezelésre szakosodott boutique alapkezelő társaságok tulajdonosa, amelyek 2016-tól kezdődően több száz millió EUR értékben fektettek be a CEE régióban a menedzsment kiemelkedő régiós tapasztalatára és szerteágazó kapcsolati hálójára építve. A 2019 folyamán indított negyedik alapjuk akvizíciós időszaka lezárult. Az Adventum csoport az ötödik alapján keresztül jelenleg is aktívan akvirál a régióban.

2004-ben a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett okleveles közgazdász diplomát, majd 2009-ben a CFA Institute-nál CFA Charterholder szakképesítést.

15 éves ingatlanpiaci (Adventum, GRW, DBH, Letterstone) és kockázati tőke tapasztalattal rendelkezik. Amellett, hogy tapasztalt Venture Capital szakember (Flashpoint Venture Capital, SmartWareTech, DBH, MFB), kiemelkedő strukturálási és finanszírozási szakértelemmel bír. Jelenleg elsősorban ingatlanpiaci befektetésekre koncentrál, az intézményi ingatlanpiacon kivételes akvizíciós, menedzsment és exit tapasztalatok jellemzik Magyarországon és a CEE régióban egyaránt.

6.2.2. Németh Gábor

26 éves pénzügyi szakmai és több, mint 20 éves felsővezetői tapasztalattal rendelkezik Magyarországon és Közép-Európa országaiban. Jelentős pénzügyi tanácsadási és befektetői tapasztalatokat szerzett az Eurocorp, a Westdeutsche Landesbank, a KPMG és a Cashline-csoport kötelékében.

Okleveles közgazdász diplomáját a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerezte 1995-ben, melyet MBA végzettség követett ugyanitt 2004-ben.

Három éve csatlakozott az Adventum csoporthoz, mint az Adventum International Ltd. (Málta) operatív vezetője, valamint az Adventum Quartum által végrehajtott befektetések stratégiai vezetésének tagja.

Pénzügyi területen elsősorban különböző magyar és nemzetközi cégeknek végzett kivásárlások, üzletértékelések, finanszírozási és stratégia tervezési megbízások során szerzett gyakorlatot.

6.2.3. **Marton András**

16 éves közép-kelet-európai ingatlanpiaci tapasztalattal rendelkezik, melyet szabályozott nemzetközi alapkezelőknél és tőzsdei ingatlantársaságoknál (GLL Real Estate, CBRE Global Investors, CPI Property Group) szerzett. Tranzakciós vezetőként, majd lengyel és interim magyarországi vezetőként dolgozott. A felügyelete alatt több mint 30, összességében 1 milliárd eurót meghaladó ingatlan adásvétel került lebonyolításra a régióban. 2007-ben a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett okleveles közgazdász diplomát, majd 2012-ben a CFA Institute-nál CFA Charterholder szakképesítést. Az Adventum csoporthoz 2018-ban csatlakozott, mint régiós tranzakciós és üzletfejlesztési partner.

6.3. **Felügyelőbizottsági tagok**

Felügyelőbizottság a Kibocsátónál nem működik.

6.4. **Egyéb szervezeti egységek**

A Kibocsátónál nem működik egyéb szervezeti egység.

6.5. **Kulcsfontosságú munkatársak**

A Kibocsátó nem rendelkezik kulcsfontosságú munkatársakkal.

7. **PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK**

A Kibocsátó legutolsó üzleti időszakra vonatkozó, auditált pénzügyi beszámolóját (az üzleti jelentéssel és egyéb mellékletekkel együtt), továbbá a könyvvizsgálói jelentést a jelen Információs Összeállítás 4. számú melléklete tartalmazza. A Kibocsátó a 4. számú mellékletben csatolt utolsó üzleti időszakra vonatkozó, auditált pénzügyi beszámoló óta nem tett közzé negyedéves vagy féléves pénzügyi információt.

A KEQI Kft. legutolsó elfogadott pénzügyi beszámolóját a jelen Információs Összeállítás 5. számú melléklete tartalmazza.

A KEQI Kft.-be 2021. szeptember 30.napjával beolvadt a KÖKI EAST END Zrt. és az RTGG Kft. A KÖKI EAST END Zrt. utolsó elfogadott pénzügyi beszámolója a beolvadás miatt készült a 2021.01.01 – 2021.09.30 időszakra, ezt a beszámolót a jelen Információs Összeállítás 6. számú melléklete tartalmazza.

A KEQI Kft. 2021. szeptember 30-i beolvadás utáni vagyonmérlegét a 7. számú melléklet tartalmazza a könyvvizsgálói jelentéssel együtt.

8. **A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK**

A Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy jelen Információs Összeállítás időpontjában lenne olyan bírósági, választottbírósági vagy hatósági eljárás, amelyet a Kibocsátó kezdeményezett volna, vagy ellene kezdeményezték volna és amely a Kibocsátó saját tőkéjének 10%-át meghaladó értékre vonatkozna.

9. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy a Kibocsátónak vagy a KEQI-nek a jelen Információs Összeállítás időpontjában lenne a 3.4 pontban hivatkozottakon felül olyan további lényeges szerződése, amely a szokásos üzleti tevékenységen kívül kötöttnek minősülhet és amely alapján a Kibocsátót vagy a KEQI-t kötelezettség terhelné, illetve olyan jogosultsággal rendelkezne, amely jelentőséggel bír a Kibocsátó megítélése vagy a Kötvények értékelése, a Kötvényből eredő követelés teljesítése szempontjából.

10. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

10.1. A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása

A Kibocsátó a Kötvényből befolyó forrásból elsődlegesen az Ingatlanok felújítását és bérlői fit-out kiépítését, valamint a bérbeadással kapcsolatosan esetlegesen felmerülő egyéb kiépítések költségeit kívánja finanszírozni a KEQI-nek nyújtandó Tulajdonosi Hitelen keresztül. A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó a KEQI részére tulajdonosi kölcsön nyújtására-fogja felhasználni.

10.2. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

A 12.30 pontban leírtaknak megfelelően a Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítéséért kizárólag a Kibocsátó vállal kötelezettséget, és a Kötvények nem fedezettek. A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetét a Kibocsátó bevétele és vagyona alkotják. A Kibocsátó vagyonának része a KEQI-ben fennálló részesedése, valamint a KEQI-vel szemben a Tulajdonosi Hitel alapján fennálló követelése.

11. EGYÉB, KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

11.1. Hitelminősítés

Sem Kibocsátó, sem a Kötvények nem rendelkeznek hitelminősítéssel.

11.2. Egyéb kulcsfontosságúnak ítélt információk

A Kibocsátónak nincs tudomása olyan egyéb, a jelen Információs Összeállításban fel nem tárt információról, amely a Kibocsátó megítélése szerint a kibocsátás szempontjából kulcsfontosságúnak minősül.

12. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra az euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (név: KOMAL2025 Kötvény; ISIN kód: HU0000361704), amelyek jelen Információs Összeállítás részét képezik. A Kötvények a KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-377901; adószám: 28971120-2-41) mint kibocsátó által kerülnek kibocsátásra a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja szerinti, tájékoztató nélküli, nyilvános forgalomba hozatal útján a Bszt. szerinti szakmai és lakossági ügyfelek, mint befektetők részére (amely kibocsátás a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (c) pontja értelmében mentesül a tájékoztató készítési és közzétételi kötelezettség alól). A forgalomba hozatal helye Magyarország.

A Kibocsátó a Tpt. 7. § (2) bekezdésével és 9. § (1) bekezdésével összhangban, a Kötvény feltételeit és adatait tartalmazó, értékpapírnak nem minősülő okiratot állít ki és helyez letétbe a KELER-nél. Az okirat mindaddig a KELER-nél vagy (amennyiben alkalmazandó) annak jogutódjánál maradt letétben, ameddig a Kötvénytulajdonosok a Kötvény alapján fennálló valamennyi követelése kielégítésre nem kerül.

Amennyiben a Kibocsátó a jelen kötvényfeltételek szerint bármely a Kötvényt a Lejárat Napját (ahogy az alább meghatározásra került) megelőzően érvénytelenít, úgy az okirat törlésre kerül és a még fennálló Kötvények adatait tartalmazó új okirat kerül kiállításra és a KELER-nél letétbe helyezésre annak érdekében, hogy az érvénytelenítés okán a fennálló Kötvények számának változása nyomon követhető legyen. Jelen kötvényfeltételek a Kötvények és

következésképpen az okirat vagy az új okirat (az esetnek megfelelően) részét képezik. Az okirat tervezetét – a Kötvény szövegének javaslatát – a jelen Információs Összeállítás 3. számú melléklete tartalmazza.

12.1. Kibocsátó megnevezése

KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-377901; adószám: 28971120-2-41)

12.2. Forgalmazó

CONCORDE Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-043521)

12.3. Kötvény elnevezése

KOMAL2025 Kötvény

12.4. Kötvény rövid elnevezése

KOMAL2025

12.5. Kötvény típusa

A Kötvények névre szóló hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, amelyek egy teljes sorozatot képeznek és egy részletben kerülnek kibocsátásra a Tpt. 12/B. §, a Kötvényrendelet és a Ptk. rendelkezései alapján.

Az értékpapír-sorozatba tartozó minden egyes Kötvény a Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 45. pontja szerint azonos jogokat és kötelezettségeket testesít meg.

A Kötvények átváltás útján vagy az általuk megtestesített jog gyakorlásával nem adnak jogot valamely más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

12.6. Tulajdonjog

A Ptk. 6:566. § (6) bekezdésének és a Tpt. 138. § (2) bekezdésének megfelelően, a „Kötvénytulajdonos”-ra vagy „Kötvénytulajdonosok”-ra történő hivatkozáson bármely Kötvény vonatkozásában – az ellenkező bizonyításáig – azt a mindenkori személyt vagy személyeket kell érteni, aki(k)nek az értékpapírszámláján a Kötvényeket nyilvántartják.

Amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik, a Kötvények bármely tulajdonosát, aki a fenti bekezdéssel összhangban szerezte meg a Kötvényeket a Kötvények teljeskörű tulajdonosának kell tekinteni és akként kell kezelni minden tekintetben (függetlenül attól, hogy a Kötvények alapján teljesítendő fizetések esedékesek vagy sem) és a Kötvény tulajdonosának ily módon történő kezeléséért senki sem vonható felelősségre.

A Tpt. 6.§ (5) bekezdése értelmében a Kötvénytulajdonosok nem kérhetik a Kötvények nyomdai úton előállított kötvényekké történő átalakítását.

12.7. KELER nyilvántartás

A KELER által vezetett nyilvántartás hiteles nyilvántartásként szolgál azon értékpapírszámlavezetők (az „**Értékpapír-számlavezető**”) azonosítása tekintetében, akiknek a KELER által vezetett értékpapírszámláján Kötvények kerültek jóváírásra, valamint az egyes Értékpapír-számlavezetők által vezetett értékpapírszámlákon jóváírt Kötvények mennyisége vonatkozásában.

12.8. Kötvény státusza és sorrendisége

A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Kötvények a Kibocsátó mindenkori fennálló egyéb, közvetlen, nem biztosított és nem alárendelt kötelezettségeivel egyenrangúak (ún. pari passu besorolásúak) a felszámolás vagy végelszámolás, illetve a Kibocsátó vagyonaára vezetett végrehajtás során követendő kielégítési sorrendben, kivéve azokat a kötelezettségeket, amelyek elsőbbséget élveznek az irányadó, felszámolásra, végelszámolásra, végrehajtásra vagy egyéb vonatkozó jogszabályok alapján.

12.9. Forgalomba hozatal típusa

A Kötvények forgalomba hozatalára nyilvános forgalomba hozatal keretében, jegyzés útján kerül sor.

12.10. Kötvény előállítási formája

A Kötvények dematerializált formában kerülnek kibocsátásra. A Kötvényeket nem lehet bemutatóra szóló formában előállítani.

12.11. Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás

A Kibocsátó alapítója által 2022. április 14. napján hozott 1/2022.04.14. sz. számú határozata alapján kerül sor a Kötvények kibocsátására.

12.12. Kibocsátás célja

A Kibocsátó 15-20 millió Euro összegű, szenior fedezetlen kötvénykibocsátást tervez és a befolyó forrásból elsődlegesen az Ingatlanok felújítását és bérlői fit-out kiépítését, valamint a bérbeadással kapcsolatosan esetlegesen felmerülő egyéb kiépítések költségeit kívánja finanszírozni a KEQI-nek nyújtandó Tulajdonosi Hitelen keresztül. A Kötvény, mint egy 3 éves és 2 év után visszahívható fix kamatozású értékpapír amortizációs ütemterve szerint a visszafizetés egy összegben valósul meg: 100% lejáratkor vagy visszahíváskor. A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó a KEQI részére tulajdonosi kölcsön nyújtására fogja felhasználni.

12.13. A kibocsátás teljes összege

A Kibocsátás tervezett össznévértéke minimum 15.000.000 EUR, azaz tizenötmillió euró és maximum 20.000.000 EUR, azaz húszmillió euró, túljegyzés elfogadására nincs lehetőség.

12.14. Kötvény névértéke, címlete

A Kötvények névértéke 100.000 EUR, azaz százezer euró.

12.15. Kötvények darabszáma

A Kibocsátás során a kibocsátandó Kötvények darabszáma minimum 150 (százötven) maximum 200 (kettőszáz) darab.

12.16. Kötvény pénzneme

Euró

12.17. Kötvény ISIN kódja

ISIN: HU0000361704

12.18. Kötvények futamideje

A Kötvények futamideje 3 (három) év, amely a Forgalomba Hozatal Napján kezdődik és amely a Lejárat Napján ér véget a jelen kötvényfeltételekben meghatározottak szerint.

12.19. Lejárat Napja

2025 május 16.

12.20. Jegyzési időszak

2022. április 27- 2022. május 12. A Kibocsátó a jegyzést a Kibocsátás Maximális Mennyiségének elérése esetén, illetve a 13.2 pontban meghatározottak szerint a jegyzési időszak lejártát megelőzően is lezárhatja a Tpt. 49.§-ában foglaltaknak megfelelően.

12.21. A Kötvények forgalomba hozatalának, kiállításának és keletkeztetésének helye és ideje

A Kötvények forgalomba hozatalának, kiállításának és keletkeztetésének helye minden esetben: Budapest, Magyarország.

A Kötvények kibocsátására a jegyzési időszak utolsó napját követő 2. munkanapon kerül sor, amely 2022. május 16.

A Kötvények kibocsátására nyilvános forgalomba hozatal útján, jegyzés keretében kerül sor.

12.22. Elszámolási nap (Értéknap)

A jegyzés lezárását követő 2. munkanap.

12.23. Kötvénytulajdonos jogai

A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Kötvényben a Kibocsátó arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a tőkeösszeget a Kötvénytulajdonosnak, illetve a Kötvény jogosultjának (a befektetőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti.

A Kötvényrendelet alapján a Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el, hacsak a magyar jogszabályok eltérően nem rendelkeznek.

A Kötvénytulajdonost a Kötvény alapján megilletik a következő jogok az alkalmazandó jogszabályokban meghatározott feltételekkel:

- 12.23.1. a Kötvény lejáratakor, illetve a Kamatfizetési Napokon a Kibocsátótól a Kötvényben meghatározott Névérték és annak az előre meghatározott kamatának kifizetését követelni;
- 12.23.2. a Kötvény megszerzése előtt, a jelen Információs Összeállítást és az abban hivatkozott dokumentumokat megismerni, a jogszabályokban meghatározott előzetes tájékoztatást a Forgalmazótól a befektetési szolgáltatási tevékenység végzéséről és a kiegészítő szolgáltatásokról szóló üzletszabályzata és a jelen Információs Összeállítás szerint megkapni; a Kötvényt annak futamideje alatt a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékpapírszámlán tartani és – amennyiben jogszabály ezt nem zárja ki – azt biztosítékkul adni és a jelen Információs Összeállítással összhangban másra átruházni, elidegeníteni;
- 12.23.3. a Tpt.-ben, valamint a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren való regisztrációját követően az XBond Általános Üzletszabályzatban és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást megkapni a Kibocsátótól;
- 12.23.4. gyakorolni a jelen Információs Összeállításban foglalt, a Kötvénytulajdonosokat megillető jogokat; és
- 12.23.5. gyakorolni a Tpt.-ben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott egyéb jogokat.

12.24. A Kötvények átruházhatósága

A Kötvények tulajdonjoga a KELER mindenkori szabályzataival és előírásaival összhangban az eladó értékpapírszámlájának megterhelésével és a Kötvényeknek a vevő értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával ruházható át. Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Kötvénytulajdonos, aki a fentieknek megfelelően szerez tulajdonjogot, a Kötvény jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő.

A KELER mindenkori szabályzatai és előírásai a Kötvényeknek az Értékpapír-számlavezetők érintett értékpapír-számlái közötti átutalásra vonatkozóan meghatározhatnak korlátozásokat és olyan időszakokat, amelyek a Kötvénytulajdonosokra alkalmazandók és kötelezőek.

A Kötvények tekintetében kicserélésre, átváltoztatásra vonatkozó, vagy elővásárlási jog nem gyakorolható.

12.25. Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás

A Kibocsátó részéről ilyen jellegű korlátozások nem kerültek meghatározásra, a Kibocsátó a Kötvények átruházását nem korlátozza.

12.26. Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

12.27. Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

A Kibocsátó döntése alapján sor kerülhet a Kötvények teljes sorozatának egyidejű visszaváltására. A Kibocsátó a Kötvényeket a Kötvénytulajdonosoknak küldött hivatalos értesítés megküldését követő 90 naptári nappal váltja vissza, amely értesítést legkorábban 2024. május 16. napján teheti meg a Kibocsátó. A visszaváltási ár megegyezik Lejárat Előtti Visszaváltási Összeggel, amely tartalmazza az alábbiak szerint meghatározott 50 bp egyszeri visszaváltási díjat.

12.28. Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

12.29. Érvénytelenítés

Valamennyi, a Kibocsátó által visszaváltásra kerülő Kötvény érvénytelenítésre (bevonásra, törlésre) kerül a KELER mindenkor hatályos szabályzatainak és eljárásainak megfelelően. Az ily módon érvénytelenített Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem adhatók el újra.

12.30. Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

A Kötvénnyel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvények közvetlenül eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetési képtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét. Ugyanakkor a Kibocsátó Második Rangsorú Jelzálogjoga mérsékelheti ezt a kockázatot.

A Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítéséért kizárólag a Kibocsátó vállal kötelezettséget, és a Kötvények nem fedezettek. A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetét a Kibocsátó bevétele és vagyona alkotják. A Kibocsátó vagyonának része a KEQI-ben fennálló részesedése, valamint a KEQI-vel szemben a Tulajdonosi Hitelek alapján fennálló követelése, amelyek révén a Kibocsátó biztosítja a KEQI-nek az Ingatlanok felújításához és bérbe adásához szükséges forrás rendelkezésre állását.

A Kibocsátó ennek megfelelően Tulajdonosi Hitellel tervezi finanszírozni a KEQI-t. A hitelkeret mértéke a **kibocsátás mennyiségéhez** igazodik, azaz minimum 15 millió EUR és maximum 20 millió EUR és a KEQI ezt elsősorban az Ingatlanok fejlesztésére tudja majd hívni. A Tulajdonosi Hitel 20 millió EUR + járulékaik összeg erejéig a Második Rangsorú Jelzálogjoggal lesz biztosított. A Tulajdonosi Hitel kamata évi 6.5%, lejárat 2027.05.31.

Ezen túlmenően a Kibocsátót tulajdonosa, az Adventum QUARTUM szintén tagi kölcsönrel finanszírozza, amelynek keretösszege 4 millió EUR, jelen Információs Összeállítás készítésének időpontjában a lehívott összeg 2.500.000 EUR és kamata 5%, lejárat 2026.12.14.

Jelen Információs Összeállításban rögzítettekén kívül a Kibocsátó nem rendelkezik további tartozásokkal cégcsoporton kívüli, harmadik felek irányában. Ennek megfelelően, ami kockázatot jelenthet, az a Kötvény refinanszírozása annak lejáratakor. A Kötvény lejáratáig a finanszírozási feltételek a Kibocsátó számára hátrányosan is alakulhatnak, illetve a refinanszírozás ésszerű és piaci szintű elérhetősége korlátozott lehet, sőt – bizonyos szélsőségesebb piaci hatásokat eredményező esetekben – a refinanszírozás meg is hiúsulhat. Ez jelenti a visszafizetés fő kockázatát. Azonban a Kibocsátó által részben a Kötvényen keresztül bevont forrásból nyújtandó Tulajdonosi Hitel szerinti követelés Második Rangsorú Jelzálogjoggal lesz biztosított és a Második Rangsorú Jelzálogjoggal terhelendő Ingatlanok független banki értékbecslés által megállapított értéke jelenleg több mint 70%-kal meghaladja a maximálisan kibocsátható kötvénymennyiség és a fennálló első ranghelyű jelzáloggal biztosított Bankhitel összegét, így a Második Rangsorú Jelzálogjoggal biztosítandó követelést is figyelembe véve ez a kockázat is mérsékelte. A Második Rangsorú Zálogjog törlésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatát a Kibocsátó előzetesen kiadja arra az esetre, ha az ERSTE Bank él a vételi jogával. Ebben az esetben azonban az Ingatlanok értékesítésre kerülnek és az első ranghelyű követelés kielégítését követően második helyen a Kibocsátó követelése kerül kielégítésre. A Második Rangsorú Zálogjog törlésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozat ügyvédi letétbe kerül elhelyezésre, ahonnan a letéti szerződés rendelkezései szerint szabaddítható fel. A Bankhitel fennállása alatt a Második Rangsorú Jelzálogjog, illetve a Kibocsátó KEQI-vel szemben fennálló bármilyen igénye kizárólag a Hitelezők előzetes

hozzájárulásával érvényesíthető.

A Kibocsátó a Kötvényből befolyó forrásból elsődlegesen az Ingatlanok felújítását és bérlői fit-out kiépítését, valamint a bérbeadással kapcsolatosan esetlegesen felmerülő egyéb kiépítések költségeit kívánja finanszírozni a KEQI-nek nyújtandó Tulajdonosi Hitelen keresztül. A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó elsődlegesen a KEQI részére tulajdonosi kölcsön nyújtására fogja felhasználni, míg a fennmaradó összeget egyéb finanszírozási igények teljesítésére.

A kockázatkezelés elsődleges célja az, hogy a Kibocsátó KEQI-vel szembeni követelése biztosításra kerüljön oly módon, hogy a kibocsátás tervezett összegét meghaladó összegű Második Rangsorú Jelzálogjoggal rendelkezzen a Kibocsátó az Ingatlanokra. Ezen Második Rangsorú Jelzálogjog, és a Második Rangsorú Jelzálogjog ranghelyének fenntartását Kibocsátó mindaddig vállalja fenntartani, amíg a Kötvények, azok felhalmozott kamatainak és esetleges további kapcsolódó költségeknek és díjaknak az ellenértéke teljes egészében rendelkezésre nem áll a Kibocsátó bankszámláin a törlesztéshez szükséges devizában. Ezen Második Rangsorú Zálogjog – a Kibocsátó általi érvényesítés (amely azonban, bármilyen, a Kibocsátónak a KEQI-vel szemben fennálló igényének érvényesítésével egyetemben a Bankhitel fennállása alatt az ERSTE Bank előzetes hozzájárulásához kötött) esetét kivéve - egyedül abban az esetben kerülhet törlésre, amennyiben az ERSTE Bank él a vételi jogával, mivel erre az esetre a Kibocsátó a Második Rangsorú Zálogjog törléséhez való hozzájáruló nyilatkozatát már előzetesen kiadja, amely ügyvédi letétbe kerül elhelyezésre, ahonnan a letéti szerződés rendelkezései szerint szabadítható fel. A Kibocsátó KEQI-vel szembeni követelése ebben az esetben is megelőz minden más tagi követelést, így a kielégítési sorrendben helye változatlan. Ebben az esetben tekintettel arra, hogy ERSTE Bank él vételi jogával, a visszafizetés másodlagos forrásaként az Ingatlanok értékesítése megvalósul. Amennyiben ez az ellenérték a Kibocsátó bankszámláin teljes egészében rendelkezésre áll, a Kötvények teljes visszafizetéséig a Kibocsátó vállalja, hogy ezt a pénzeszköz mennyiséget a bankszámláin fenntartja, nem terheli meg és kizárólag a Kötvény visszafizetésére használja fel.

12.31. Törlesztés

Hacsak előzőleg nem került visszaváltásra és érvénytelenítésre, minden egyes Kötvény tőkeösszege az alábbiak szerint egyösszegben a Lejárati Napon kerül törlesztésre:

2025. május 16.: a Névérték 100%-a, azaz 100.000 EUR.

12.32. Munkanapra eső kifizetések

Amennyiben a Kötvénnyel kapcsolatos bármilyen összeg (tőke, kamat stb.) kifizetésének esedékes napja Magyarországon nem Munkanap, akkor a kifizetés napja az azt követő első Munkanap („**Következő Munkanap Szabály**”). Erre a halasztott időre a Befektetőt nem illeti meg kamat, vagy bármilyen más összeg. A Kötvény tulajdonosát az ilyen elhalasztott fizetés miatt többlet kamat vagy egyéb kifizetés nem illeti meg.

12.33. Fizető Ügynök

Fizető Ügynök nem került megbízásra.

12.34. A Kibocsátó aláírása

A dematerializált formában előállításra kerülő Kötvényekről a Tpt. 7. § (2) bekezdése szerint kiállítandó és a Tpt. 9. §-a szerint a KELER-nél elhelyezendő Okiratot a Kibocsátó nevében eljáró, cégjegyzésre jogosult két ügyvezető együttesen, a jegyzés tényleges lezárását követően, cégszerűen írják alá. A Kötvények az aláírás helyett a fenti vezető tisztségviselő nevét, mint a fenti Okiratot aláíró személyek nevét tartalmazzák.

12.35. Kötvények kamatozása

A Kötvények fix kamatozásúak.

12.36. Hozam számítása

Fix kamatozású kötvények forgalomba hozatali hozama az a belső megtérülési ráta, amely mellett a fix kamatozású kötvények után járó kamat és tőke diszkontált értéke megegyezik a bruttó, azaz felhalmozott kamatokkal növelt forgalomba hozatali árral.

12.37. Kamatláb

Minden egyes Kötvény az aktuális tőketartozása után (Névérték csökkentve a kamatszámítás kezdőnapjáig teljesített tőketörlesztések összegével) a kamatszámítás kezdőnapjától (azt is beleértve) éves szinten fix 5,00% kamatláb mértékével számolva kamatozik. A Kötvények kamatfizetése évente történik.

12.38. Kamatfizetési Időszak

Egy Kamatfizetési Naptól (vagy az Értéknaptól) (azt is beleértve) a következő (vagy az első) Kamatfizetési Napig (de azt nem beleértve) terjedő időszakot jelenti azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárat Napja. A Kötvény a Lejárat Napjára nem fizet kamatot.

12.39. Kamatbázis

A Kötvények kamatösszegének számítása esetén a Kibocsátó a Tényleges / Tényleges (ISMA) kamatbázist alkalmazza, amely értelmében az adott Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel (vagy ha az adott Kamatfizetési Időszak tartalmazza február 29. napját, akkor a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 366-tal), és ez a hányados adja meg a Kamatbázis értékét.

12.40. Kamatbázis Megállapítási Napok

Minden év május 16. napja. Az egy évre eső Kamatbázis Megállapítási Napok száma egy.

12.41. Kamatfizetési Napok

A Lejárat Napjáig minden év május 16. napja és a Lejárat Napja, azaz:

- 2023. május 16.
- 2024. május 16.
- 2025. május 16.

A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Napokon és a Lejárat Napján utólag fizetendők.

12.42. Kamatszámítás

A Kötvény esetében a kifizetendő kamat mértéke (0,01%-ra kerekítetten) az alábbiak szerint került meghatározásra (valamennyi esetben bruttó, adólevonások nélküli kamatszázalék, illetve kamatmérték értendő):

Jelölés:

- ca: Éves kamat (kupon)
- f: Kamatfizetések száma egy évben
- cp: A kamatfizetési gyakoriságnak megfelelő időarányos kamat (ahol $cp = \frac{ca}{f}$)

- d0: Az első (soron következő) Kamatfizetési Napot megelőző Kamatfizetési Nap dátuma, illetve, ha ilyen nem volt, akkor a kibocsátás dátuma.
- d1: Az első (soron következő) kamatfizetés dátuma.
- dt1: Technikai kamatfizetési nap, amelyet úgy lehet megkapni, hogy az első (soron következő) kamatfizetés dátumából (d1) ki kell vonni egy kamatperiódust.

Az első (soron következő) Kamatfizetési Napon vagy a Lejárat Előtti Visszaváltási Napon kifizetendő kamat mértéke:

- amennyiben, az első (soron következő) kamatfizetési periódus hossza megfelel a kamatfizetési gyakoriságnak, vagyis, ha $dt1 = d0$, akkor a kifizetésre kerülő kamat mértéke egyenlő a kamatfizetési gyakoriságnak megfelelő időarányos kamattal (cp)
- amennyiben az első (soron következő) kamatfizetési periódus rövidebb, mint a kamatfizetési gyakoriság, vagyis, ha $dt1 < d0$, akkor
kifizetésre kerülő kamat mértéke = cp
- $* d1 - d0$ _____
- $d1 - dt1$

A Kötvényekkel kapcsolatban elvégzendő számítások során minden számításból származó százalékos arány, ha szükséges, a százalékpont második tizedes jegyéig kerül kerekítésre (5-től, nem beleértve a 0,005%-ot, felfelé kerekítve) és minden euróösszeg, amelynek fizetése esedékessé válik, az euró legközelebbi egységére kerül kerekítésre (félről felfelé kerekítve, kivéve a fél eurót, amely lefelé kerekítendő és 0 eurónak tekintendő). Ebben az esetben az „egység” 1 (egy) eurócentet jelent.

Amennyiben Lejárat Előtti Visszaváltás történik, úgy a Lejárat Előtti Visszaváltási Napon kötvényenként a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg kerül megfizetésre, amely tartalmaz további 0,5% azaz 50 bp, azaz 500 EUR egyszeri visszaváltási díjat.

12.43. Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek

A Kötvények tőkeösszege egyösszegben lejáratkor a Lejárat Napján vagy visszaváltáskor a Lejárat Előtti Visszaváltási Napon kerül megfizetésre.

12.44. Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege

A Kötvények kamatfizetése – a Következő Munkanap szabály alapján - évente történik. A futamidő alatt az egyes Kamatfizetési Napokon a Kötvény 100.000 euró Névértékére vetítve (a Kötvények tőketörlesztését is figyelembe véve) a kamatok az alábbi mértékben és fix kamatösszegben fizetendők 1 darab Kötvényre vonatkozóan:

2023. május 16.:	5,00%	5.000 euró
2024. május 16.:	5,00%	5.000 euró
2025. május 16.:	5,00%	5.000 euró

12.45. Kamatozás késedelem esetén

Az egyes Kötvények a Lejárat Napjától kezdve nem kamatoznak, kivéve, ha a Kötvénytulajdonos megfelelően igazolja, hogy a tőke-, illetve kamatkifizetést a Kibocsátó jogellenesen késlelteti vagy tagadja meg. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak a Ptk. rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamat mértékével mindaddig, amíg az adott Kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti. A kamatszámításra ebben az esetben is a 12.42. pont rendelkezései irányadók.

12.46. Kifizetések

A kifizetésekre mindenkor vonatkoznak a kifizetés helyén érvényes pénzügyi, adó és egyéb jogszabályok, rendelkezések, így különösen a KELER és azon szabályozott piac vagy multilaterális kereskedési rendszer szabályai és előírásai, amelyen a Kötvényeket esetlegesen jegyzik.

A Kötvényekkel kapcsolatos kifizetésekre banki átutalással a Kibocsátó által közvetlenül kerül sor a KELER mindenkor hatályos szabályzataival és előírásaival, valamint adózási jogszabályok figyelembevételével, azon Értékpapír-számlavezetők részére, amelyeknek a KELER-nél vezetett értékpapír-számláján az adott esedékességre vonatkozó – a KELER mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott – fordulónapon az üzletzárás időpontjában a Kötvények jóváírásra kerültek. A KELER jelenleg hatályos szabályzatai és előírásai értelmében, a fordulónap az érintett Kamatfizetési Napot közvetlenül két (2) Munkanappal megelőző nap. Az esedékes kifizetést azon Kötvénytulajdonos részére kell teljesíteni, aki a fordulónapon Kötvénytulajdonosnak minősül.

A Kötvényekkel kapcsolatos kifizetések teljesítettnek minősülnek a Kibocsátó bank, illetve pénzeszámlájának visszavonhatatlan megterhelésével. A Kötvények tekintetében a jelen kötvényfeltételekkel összhangban teljesített kifizetéseket a Kötvénytulajdonosnak teljesített megfelelő kifizetésnek kell tekinteni, és a Kibocsátó az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesül minden kötelezettség alól.

12.47. A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények esedékes tőkeösszegét és kamatát a Kötvényeken, valamint a jelen Információs Összeállításban meghatározott esedékességi időpontokban és feltételek mellett a Kötvénytulajdonosok részére visszafizeti, illetve megfizeti.

12.48. A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai

12.48.1. Tájékoztatás

A Kibocsátó köteles a Kötvénytulajdonosokat teljeskörűen tájékoztatni minden olyan körülményről, így különösen a vagyoni helyzetének, illetve bevételeinek kedvezőtlen alakulásáról, amely a Kötvények alapján fennálló kötelezettségei teljesítését hátrányosan befolyásolhatja, vagy azok megsértését eredményezheti.

Amennyiben a Kötvények futamideje alatt a Kibocsátó olyan körülményekbe ütközik, amelyek meggátolják, vagy akadályozhatják a határidőben történő teljesítést, úgy a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül írásban, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat a késedelemről, annak okáról az orvoslás, illetve hasonló eset elkerülése céljából tett és tenni szándékozott intézkedésekről, illetve várható időtartamáról.

A Kibocsátó a tájékoztatási kötelezettségét a jelen Információs Összeállítás 12.53.1 bekezdésében foglalt értesítési szabályok szerint teljesíti.

12.49. MTF bevezetés és forgalomban tartás

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a Forgalomba Hozatal Napját követő 180 napon belül bevezetésre kerül az XBond multilaterális kereskedési rendszerre, és a Kötvényeket a Kibocsátó Lejárat Napjáig forgalomban tartja.

12.50. Határozatok, engedélyek és jóváhagyások, amelyek alapján a Kötvényeket előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják

A Kibocsátó alapítójának 2022. április 14. napján hozott 1/2022.04.14. sz. számú határozata.

12.51. Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac megnevezése, amelyen - a Kibocsátó ismeretei szerint - a Kötvényekkel kereskednek

A 12.49. pontban foglaltakon túl a Kibocsátó nem tervezi a Kötvényeket szabályozott vagy azzal egyenértékű piacra bevezetni vagy regisztrálni.

12.52. Biztosítékok

Nem alkalmazandó. A Kötvények a Kibocsátó biztosítatlan kötelezettségeit testesítik meg.

12.53. Egyéb feltételek

12.53.1. A Kötvénytulajdonosok értesítése

A Kötvényekkel, a Kibocsátóval és a jegyzéssel kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Kötvények Xbond platformra történő regisztrációjáig a Kötvénytulajdonosok részére a Kibocsátó internetes honlapján, a www.adventum.eu/komal oldalon történő közzététellel juttatja el. A Kötvények XBond platformra történő regisztrációját követően a Kibocsátó a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit – amennyiben jogszabály másképp nem rendelkezik – saját internetes honlapján (www.adventum.eu/komal), a BÉT honlapján (www.bet.hu) és a kozvetetelek.mnb.hu oldalon is közzéteszi.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények BÉT által működtetett kereskedési helyszínre bevezetésétől kezdve éves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint.

12.53.2. A Kibocsátó értesítése

A Kötvénytulajdonosoktól származó értesítéseket és nyilatkozatokat cégszerűen aláírva, írásban, magyar nyelven kell eszközölni és – eltérő rendelkezés hiányában – a Kibocsátó részére ajánlott postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján, a Kibocsátó mindenkor székhelyére (jelen Információs Összeállítás napján: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.) – küldendő, amely értesítéshez vagy nyilatkozathoz csatolásra került a KELER vagy a vonatkozó Értékpapír-számlavezető által kiállított tulajdonosi igazolás, amely igazolás legalább a Kötvénytulajdonos tulajdonosi jogcímét igazolja (a „**Tulajdonosi Igazolás**”). Nem a jelen bekezdésben foglaltakkal összhangban tett értesítésekkel kapcsolatban a Kibocsátót felelősség nem terheli.

12.53.3. Hitelminősítési besorolás

Jelen Információs Összeállítás aláírásának időpontjában a Kibocsátó nem biztosított, nem alárendelt kötvénykötelezettségei tekintetében nem rendelkezik hitelminősítési besorolással és nem is tervez ilyet beszerezni a lejáratig.

12.53.4. Árjegyzés

Nem alkalmazandó.

12.53.5. Adózás

A Kibocsátó a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni, továbbá a Kibocsátó nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. A befektetőknek ajánlatos adótanácsot kérni a Kötvények megvásárlásával és értékesítésével kapcsolatban.

12.53.6. Vitarendezés

A Kötvényből származó jogviszonnyal, a Kötvények forgalomba hozatalából vagy ezekből eredő, a Kibocsátó és a Kötvénytulajdonos közötti jogvita elbírálására a magyar rendes

bíróságok rendelkeznek joghatósággal és hatáskörrel.

12.53.7. Alkalmazandó jog

A Kötvények, az azokból eredő vagy azokkal kapcsolatos jogviszonyokra, valamint a Kötvények forgalomba hozatalának feltételeire a magyar jog alkalmazandó.

12.53.8. Kötelezettségvállalások és azok megsértése

12.53.9.1. Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárati Nap előtt

Az alábbi események bármelyike:

- 12.53.9.1.1. **Nemfizetés:** a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;
- 12.53.9.1.2. **Közvetett szerződésszegés (*cross default*):** ide nem értve az (a) pont szerinti kötvénytartozást, a Kibocsátó bármely általa nem vitatott egyéb lejárt és esedékes pénzügyi kötelezettségének 30 Munkanapon keresztül, bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 1.000.000 EUR vagy annak megfelelő összeget meghaladóan, nem tesz eleget;
- 12.53.9.1.3. **Igények azonos rangsora (*pari passu*):** a Kötvények besorolása úgy változik, hogy azok (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó vagy a KEQI mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeinél rosszabb (azaz a megkülönböztetés nélküli, ún. „pari passu” besorolásúnál kedvezőtlenebb) rangsorban lévővé válnak; vagy
- 12.53.9.1.4. **Teheralapítási tilalom (*negative pledge*):** a Kibocsátó, illetve a KEQI bármely pénzügyi kötelezettségvállalását a Második Rangsorú Jelzálogjogon, illetve a Bankhitelhez kapcsolódóan nyújtottakon túli biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékaul zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget vállal, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötelezettségek a Kötvényekhez képest kedvezőbb vagy azzal azonos rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező vagy azonos rangsorú kötelezettségeket.

12.53.9.2. A Lejárati Nap előtti visszavásárlás Rendkívüli Visszaváltási Esemény alapján

Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezésekor a Kibocsátó a Kötvénytulajdonosok tájékoztatásáról szóló pontban foglaltaknak megfelelően haladéktalanul, de legkésőbb 5 Munkanapon belül tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat és – amennyiben megbízásra került – a Fizető Ügynököt az érintett Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezéséről, megjelölve a visszaváltás napját is.

A Kibocsátó valamennyi Kötvényt a Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezését követő harminc (30) napon belül a Lejárati Előtti Visszaváltási Összegen, büntető kamat nélkül visszaváltja azaz a Kötvények Lejárati Előtti Visszaváltási Összegét megfizeti azon Kötvénytulajdonosok részére, akik a visszaváltásra kerülő Kötvények tekintetében a Kibocsátó felé az értékpapírszámlájukon nyilvántartott Kötvények mennyiségét megfelelően igazolták.

Ha a Rendkívüli Visszaváltási Események bármelyike bekövetkezik, és a Kibocsátó erről nem értesítette a Kötvénytulajdonosokat és – amennyiben megbízásra került – a Fizető Ügynököt, úgy a Kötvénytulajdonos erről nem kevesebb, mint 30 Munkanappal a visszaváltást megelőzően

írásban értesíti a Kibocsátót és a Fizető Ügynököt. A Kibocsátó az első kötvénytulajdonosi értesítés kézhezvételétől számítva 30 Munkanapon belül teljesíti visszaváltási kötelezettségét.

Az ilyen értesítés visszavonhatatlan. Az értesítés kézhezvételét követően a Kibocsátó haladéktalanul, de legkésőbb 5 Munkanapon belül tájékoztatja a többi Kötvénytulajdonost a visszaváltás kezdeményezéséről.

13. FORGALOMBA HOZATAL

13.1. Forgalomba hozatali eljárás

A Kötvények forgalomba hozatalára nyilvánosan, jegyzés során kerül sor.

A Kötvények névértéken, azaz 100.000 EUR (egyszázezer euró) áron kerülnek forgalomba hozatalra.

13.2. Jegyzés időtartama, jegyzési időszak, befektetők köre

A jegyzési időszak 2022. április 27. napjától 2022. május 12. napjáig tart, azonban a Kibocsátó a jegyzést a kitűzött zárónap előtt is lezárhatja, ha a kibocsátás teljes tervezett mennyiségét (Kibocsátás Tervezett Mennyisége) érvényesen lejegyezték. A Kibocsátó aluljegyzést nem fogad el, túljegyzés esetén a 13.7. pontban rögzítettek szerint kell eljárni. Az egyes jegyzések mérete nincs maximálva. A jegyzési eljárás keretében azon befektetők tehetnek jegyzési nyilatkozatot, akik számára a kibocsátás napja előtt legalább 7 (hét) nappal e-mailben megküldésre került a Kibocsátó aláírt Információs Összeállítás.

13.3. Jegyzési eljárás

A jegyzési nyilatkozat megtétele az alábbi módokon lehetséges:

- a Forgalmazó székhelyén személyesen vagy teljes bizonyító erejű okiratba foglalt meghatalmazással igazolt meghatalmazott útján;
- e-mailen vagy faxon keresztül.

Felhívjuk a befektetők figyelmét arra, hogy a jegyzési nyilatkozat megtételére eltérő szabályok vonatkoznak attól függően, hogy ív kitöltésével és annak a jegyzési nyilatkozat személyesen, meghatalmazott útján, e-mailen vagy faxon kerül megtételre.

A jegyzés feltétele, hogy a befektető a Forgalmazónál értékpapírszámlával rendelkezzen.

(i) Jegyzési nyilatkozat tétele személyesen vagy meghatalmazott útján

A jegyzési nyilatkozat személyesen vagy meghatalmazott útján történő megtételére a jegyzési helyen kerülhet sor, minden munkanapon a Forgalmazó üzletszabályzatában a Forgalmazónál megjelölt egyes jegyzési helyek tekintetében meghatározott nyitvatartási időben, a jegyzés utolsó napján 14 óráig. A jegyzési nyilatkozat megtételére és a meghatalmazás feltételeire vonatkozóan egyebekben a Forgalmazó üzletszabályzata és a befektető és a Forgalmazó között fennálló, a jegyzéskor hatályos szerződésekben foglaltak az irányadók.

A jegyzés helye: Concorde Értékpapír Zrt. - 1123 Budapest, Alkotás u. 55-61. 7. em.

(ii) Jegyzési nyilatkozat tétele e-mailen, illetve faxon keresztül

A jegyzési nyilatkozat e-mailen, illetve faxon keresztül a következőkben részletezetteknek megfelelően tehető.

A Forgalmazónál e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzésre azon befektetők jogosultak, akik a jegyzési nyilatkozat megtételét megelőzően már a Forgalmazó ügyfelei, azaz tekintetükben a Forgalmazó már elvégezte a felügyeleti hatóság által jóváhagyott üzletszabályzat szerinti ügyfélazonosítást és a Forgalmazó a befektetőt, mint ügyfelet már nyilvántartja. Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a befektető a jegyzési ívet aláírva, minden oldalát

szignózva e-mailen, illetve faxon keresztül eljuttatja a Forgalmazónak. A Forgalmazó a jegyzési nyilatkozat megtételével kapcsolatos ügyfélazonosítást a felügyeleti hatóság által jóváhagyott Üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelően végzi el.

A jegyzési nyilatkozat e-mailen, illetve faxon keresztül munkaidőn kívül is megküldhető az adott Forgalmazónak azzal, hogy az utolsó jegyzési napon erre csak 14:00 óráig van lehetőség.

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy az e-mail meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősség a befektetőt terheli; az e-mail meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősséget a Forgalmazó kizár. Ennek megfelelően adott esetben a befektető feladata és kötelezettsége annak bizonyítása, hogy az e-mail a Forgalmazóhoz megfelelően kézbesítésre került. Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzésre egyebekben a jelen Információs Összeállításnak a személyes jegyzésre vonatkozó szabályai megfelelően irányadóak.

Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a jegyzési nyilatkozatot a Forgalmazó alább megjelölt elérhetősége valamelyikére kell a Befektetőnek eljuttatnia:

Email: komaljegyzes@con.hu

Fax: 06 1 489 22 44

A jegyzési nyilatkozat megtételével egyidejűleg a nem intézményi ügyfél típusú befektető köteles az általa lejegyzett Kötvények ellenértékének fedezetét biztosítani.

Az Intézményi Befektetők a jegyzés ellenértékét a Jegyzési Ívben feltüntetett, a Forgalmazó által megjelölt elszámolási instrukciók alapján DVP (delivery versus payment) elszámolással is teljesíthetik 2022. május 16-án. Ebben az esetben a jegyzés lezárását követően az Intézményi Befektetők értesítést kapnak a Forgalmazótól az elszámolási kötelezettségük teljesítésének tárgyában. Az Intézményi Befektetőknek 2022. május 16-án 15:30-ig kell a Keler Zrt. DVP elszámolási kötjegyet a Forgalmazó 0038/M00000 számlájával szemben benyújtaniuk.

Amennyiben valamely oknál fogva a DVP elszámolás a fentiek szerint nem lehetséges, az Intézményi Befektető jegyzőnek a kötvények ellenértékét 2022. május 16. 10:00-ig biztosítania kell a Forgalmazónál vezetett ügyfélszámláján, vagy azt közvetlenül a HU42 1091 8001 0000 0002 3524 0927 számlaszámú KOMAL 2025 jegyzési számlára kell utalnia. Egyebekben a jegyzése nem érvényes.

Amennyiben a jegyzés során a Kibocsátó, illetve a Forgalmazó ellenértéket vesz át a befektetőtől, a forgalomba hozatali eljárás során befizetett összeget hitelintézetnél letéti számlán köteles tartani. A letéti számlán elhelyezett összeg a visszafizetési kötelezettség teljesítéséig, illetve a visszafizetési kötelezettség hiányának megállapításáig nem használható fel.

Érvényes jegyzésnek tekintendő a nem Intézményi Befektető által megtett és pénzügyi fedezettel ténylegesen rendelkező jegyzés, Intézményi Befektető esetében az érvényes jegyzés feltétele a jegyzési időszak alatt benyújtott megfelelően aláírt jegyzési ív, valamint a fenti határidőre történő pénzügyi teljesítés.

A befektető által benyújtott jegyzési nyilatkozat kötelező érvényű és visszavonhatatlan kötelezettséget jelent a befektető számára a jegyzési nyilatkozatban szereplő Kötvények megvételére a jegyzési nyilatkozatban és az Információs Összeállításban rögzített feltételekkel. A jegyzési nyilatkozattal a befektető tudomásul veszi, hogy a jegyzési nyilatkozata részben (a mennyiség egy részére) is elfogadható.

13.4. Kötvények forgalomba hozatalának módja, helye

A Kötvények kibocsátására, forgalomba hozatalára nyilvános forgalomba hozatal útján, tájékoztató készítési és közzétételi kötelezettség alól mentesítve kerül sor.

A Kötvények a Tpt. 7-9/A. §-ban foglalt rendelkezések szerint, dematerializált formában kerülnek előállításra és a KELER által vezetett központi értékpapírszámlán való jóváírással jönnek létre.

A Kötvények forgalomba hozatalának, kibocsátásának és keletkeztetésének helye Magyarország.

13.5. Forgalomba hozatalra és Kötvényekre alkalmazandó jog

A forgalomba hozatalra és a Kötvényekre alkalmazandó jog a magyar jog.

13.6. A jegyzés helve

Személyes jelenlét esetén a Forgalmazó irodája, egyéb esetekben a 13.3 pontban leírtak alkalmazandóak.

13.7. Túljegyzés

A forgalomba hozatal maximális mértéke (Kibocsátás Maximális Mennyisége) 20.000.000 EUR, azaz húszmillió EUR. A jegyzések elfogadására beérkezésük sorrendjében (nap, óra, perc, másodperc) kerül sor. Amennyiben az érvényes jegyzések tekintetében a Maximális Mennyiség elérésre kerül, a Forgalmazó a jegyzést a jegyzési időszak lejártát megelőzően lezárhatja. Amennyiben az időben utolsó jegyzés mennyiségével az összes jegyzett mennyiség a Kibocsátás Maximális Mennyiségét meghaladja, az időben utoljára megtett jegyzés olyan mértékig kerül kielégítésre, hogy az összes jegyzett mennyiség ne haladja meg a 20.000.000 EUR értéket.

13.8. Aluljegyzés

A forgalomba hozatal minimális mértéke (Kibocsátás Minimális Mennyisége) 15.000.000 EUR, azaz tizenötmillió EUR.

Ameddig a jegyzések értéke nem éri el a 15.000.000 EUR, azaz tizenötmillió euró összeget a Kibocsátó jogosult a nyilvános forgalomba hozatal Kötvények értékesítése nélküli lezárásáról rendelkezni.

13.9. A forgalomba hozatali ár

100 %, azaz száz százalék nettó árfolyam. A jegyzés minimálisan 1 darab, azaz egy darab 100.000 euró, azaz százezer euró névértékű Kötvényre tehető. Tört darabszám jegyzése nem lehetséges.

13.10. Az allokáció feltételei és módja

A jegyzések elfogadására beérkezésük sorrendjében (nap, óra, perc, másodperc) kerül sor. Amennyiben az érvényes jegyzések tekintetében a Kibocsátás Maximális Mennyisége elérésre kerül, a Forgalmazó a jegyzést a jegyzési időszak lejártát megelőzően lezárhatja. Az érvényes jegyzések az allokáció során azonos elbánás alá esnek.

Ha a jegyzésre vonatkozó befektetői nyilatkozat a jelen Információs Összeállításban foglalt feltételeket nem teljesíti és ezért nem fogadható el, a Kibocsátó és Forgalmazó a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő hét napon belül köteles a nem kiadható értékpapírra már befizetett összeget maradéktalanul visszafizetni.

Az allokációt megelőzően a Forgalmazó köteles ellenőrizni a jegyzési nyilatkozatban megadott értékpapír-számlaszám valóságát.

A jegyzési eljárás tényleges lezárását követő napon a Kibocsátó kiállítja az Okiratot. Amennyiben a jegyzést követően allokációra kerül sor, az okiratot az allokáció lezárását követő napon kell kiállítani.

A jegyzési maximum (Kibocsátás Maximális Mennyisége) elérését követő allokáció módja:

- Túljegyzés esetén a 13.7 pontban leírtak alapján kell eljárni.

Az allokációról való értesítés módja:

- Az allokáció eredményéről a Forgalmazó a Befektetőket az Üzletszabályzata alapján értesíti.

13.11. Pénzügyi teljesítés szabályai és elszámolás

Nem Intézményi ügyfelek esetén az érvényes jegyzés feltétele, hogy a Kötvények ellenértéke a Befektető ügyfélszámláján rendelkezésre álljon. Intézményi Befektető pénzügyi teljesítése Elszámolási napon, azaz a jegyzés lezárását követő 2. munkanapon történik, ezen a napon 15:30-ig kell a befektetőknek a KELER Zrt. DVP elszámolási kötjegyet a Forgalmazó 0038/M00000 számlájával szemben benyújtaniuk.

A KELER a Kibocsátó utasítása (Demat értékpapírról kiállított Okirat és Számla-jóvárási instrukció) alapján a jegyzés utolsó napját követő T+2. értéknapi (2022. május 16.) meghatározásával előirányozza a jegyzés keretében elfogadott kötvény darabszám kibocsátását. Ezen kibocsátói utasítás értelmében a kötvénykibocsátás a Forgalmazó Keler Zrt-nél vezetett értékpapírszámlájára történik. A jegyzett és kifizetett mennyiséget a Forgalmazó a keletkeztetés napján jóváírja a Befektető megjelölt értékpapírszámláján, illetve eltranszferálja a Kötvényeket a Befektető által a Jegyzési Ívben megjelölt értékpapírszámlára.

1.sz. melléklet: Felelős Személy felelősségvállaló nyilatkozata

Alulírott **KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-377901; adószám: 28971120-2-41; képviseli: Bárány Kristóf Péter és Marton András ügyvezetők), az alábbi nyilatkozatot teszi.

A jelen Információs Összeállításban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a Kibocsátó lehető legjobb tudása szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A jelen Információs Összeállítás a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Forgalmazó a jelen Információs Összeállításban szereplő információk valóságáért nem tartozik felelősséggel.

Kelt: Budapest, 2022. április 25.

KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság
Bárány Kristóf Péter és Marton András
ügyvezetők

2. A számú melléklet – Jegyzési ív nem Intézményi Befektetők részére

Kibocsátó: KOMAL Invest Kft
Forgalmazó: Concorde Értékpapír Zrt
Kibocsátás tárgya: KOMAL2025 Kötvény
Kibocsátás feltételei: A 2022. április 25. keltezésű Információs Összeállításban leírtak szerint.

BEFEKTETŐ ADATAI

Neve: _____

Ügyfélkód: _____

Lakcím/Székhely: _____

Besorolása (a megfelelő bejelölendő):

- devizabelső minősített befektető
 devizakülföldi minősített befektető (ország megnevezés _____)

Cégjegyzékszám/nyilvántartás száma: _____

Adóazonosító szám: _____

Forgalmazónál vezetett értékpapírszámla száma: _____

MEGHATALMAZOTT/KAPCSOLATTARTÓ ADATAI

Név: _____

Telefonszám: _____

Kapcsolattartásra kijelölt email cím: _____

Alulírott, Befektető a jelen jegyzési nyilatkozat megtételével lejegyzek

_____ euro, azaz _____

_____ eurónévértékű Kötvényt 100 %, azaz száz százalék árfolyamon. A vásárolni kívánt Kötvények darabszáma _____ db, azaz _____ darab.

Alulírott kijelentem, hogy ismerem a KOMAL Invest Kft. 2022. 04. 25-i keltezésű Információs Összeállítását („Információs Összeállítás”) és annak Mellékleteit és az abban foglaltakat a jelen ajánlatétel aláírásával a befektetőre nézve kötelező erejűnek elfogadom.

Tudomásul veszem, hogy

- a jelen ajánlat részben (csak meghatározott összeg erejéig) is elfogadható;
- a jelen ajánlat az Információs Összeállításban meghatározott feltételek mellett válik érvényessé;
- a jelen ajánlat bármely olyan részével kapcsolatban, amely nem kerül elfogadásra, sem a Kibocsátótól, sem a

- Forgalmazótól kamat vagy kártérítés nem követelhető, kizárólag a befizetett összeg térítendő vissza; és
- d) az érvényes ajánlat elfogadása és a fizetési kötelezettség teljesítése alapján, az allokáció eredményeként juttatott Kötvények az értékpapírszámlámon kerülnek jóváírásra.

Kijelentem, hogy a jelen ajánlatban szereplő össznévértékű Kötvények ajánlati áron számított vételárának

megfelelő összeg mindösszesen _____ EUR, azaz _____

_____ euro.

Kijelentem, hogy a Kötvények vételára a jelen jegyzési nyilatkozat megadásakor a Concorde Értékpapír Zrt.-nél vezetett számlámon rendelkezésre áll.

Elutasított jegyzés esetén a visszafizetést a fentiekben megjelölt Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlámra kérem.

Tudomásul veszem, hogy a Kötvények dematerializált formában kerülnek forgalomba hozatalra, ezért azok nyomdai úton történő előállítás és fizikai kiadása nem igényelhető.

Kijelentem, hogy rendelkezem a Forgalmazóval megkötött dematerializált értékpapírok nyilvántartására alkalmas értékpapírszámla vezetését magában foglaló Ügyfélszámla-szerződéssel.

Amennyiben a Kötvényeket meghatalmazott útján jegyzem, úgy a meghatalmazást csatolom a jegyzési ívhez.

Kijelentem, hogy a jelen Jegyzési Ív általam történt aláírása és átvétele előtt a Forgalmazó a Bszt. szerinti valamennyi tájékoztatást megadta, továbbá részemre elérhető módon rendelkezésre bocsátotta – többek között – a Kötvényekkel, a kapcsolódó kockázatokkal és a vonatkozó eljárásokkal (ideértve a jegyzési eljárás eredménytelenségével kapcsolatos következményeket és az elszámolás szabályát és menetrendjét is) továbbá a Forgalmazóval kapcsolatos releváns információkat, és befektetési döntésemet ezek alapul vételével hoztam meg azzal, hogy részemre a Forgalmazó befektetési tanácsadást nem nyújtott.

Elfogadom, hogy a jelen Jegyzési Ív aláírásával keletkező jogviszonyra a magyar jog rendelkezései az irányadóak.

Tudomásul veszem, hogy a kötvények nyilvános forgalomba hozatalra kerülnek a BÉT XBond platformjára.

Jegyzési Ív személyesen a Forgalmazó alábbi jegyzési helyein tehető:

1123 Budapest, Alkotás u. 55-61.

Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a Jegyzési Ívet a Forgalmazó alább megjelölt elérhetősége valamelyikére kell eljuttatni:

E-mail: komaljegyzes@con.hu

Fax: 06 1 489 22 44

Kijelentem, hogy a Kibocsátó (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-09-377901), valamint a forgalmazó Concorde Értékpapír Zrt. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás u. 55-61. 7. em.), cégjegyzékszám: 01-10-043521), mint adatkezelők üzleti tevékenységével kapcsolatos Adatkezelési tájékoztatóját, valamint az Adatvédelmi és adatkezelési szabályzatot (melyek a www.adventum.eu/komal és a www.con.hu honlapon elérhetők) megismertem, az abban foglaltakat elfogadom és tudomásul veszem.

(Vonatkozó esetben további rendelkezés:

Tudomásul veszem továbbá, hogy a jelen Jegyzési Ívben szereplő pénzügyi eszköz és vonatkozó ügylet tekintetében nem állapítható meg, hogy az megfelel-e és alkalmas-e számomra, mivel a Forgalmazó nem kapott részemről megfelelő nyilatkozatot a jelen nyilatkozatban megjelölt pénzügyi eszközre nézve különösen az ismereteimről és tapasztalataimról az ezen ügylet lényegével, a pénzügyi eszköz jellemzőivel és ennek kockázataival kapcsolatosan. Következésképp, amennyiben az ügylet megkötését ennek figyelembevételével továbbra is kérem, a szolgáltatás és pénzügyi eszköz számomra való meg nem felelőségének és alkalmatlanságának következményeiért a Forgalmazó nem felelős.

Elismerem, hogy a jelen Jegyzési Ív aláírása előtt a fentiekre a Forgalmazó kifejezetten felhívta a figyelmem. E figyelmeztetést követően továbbra is kértem a jelen Jegyzési ívben foglalt ügylet megkötését.

A fentiek elfogadásával kezdeményeztem a szerződés megkötését.)

Kijelentem, hogy a jelen nyilatkozatban általam megadott adatok a valóságak megfelelnek, továbbá tudomásul veszem, hogy amennyiben valótlan adatokat tüntettem fel, az a nyilatkozat semmisségét eredményezheti.

Jelen ajánlatomat és nyilatkozatomat a 2022. 04. 25-i keltezésű Információs Összeállítás ismeretében teszem meg. A jelen ajánlatban és nyilatkozatban nagybetűvel írt szavak, illetve kifejezések az Információs Összeállításban meghatározott jelentéssel bírnak.

Kelt:

_____ (hely) _____ (év) _____ (hó) _____ (nap)

(cégszerű) aláírás

Cég neve: _____

Képviselő(k) neve(i): _____

Concorde Értékpapír Zrt. jegyzési hely és Forgalmazó

A Jegyzési Ív érkeztetése:

Dátum: 2022. hónap nap óra perc

2 B számú melléklet – Jegyzési ív Intézményi Befektetők részére

Kibocsátó: KOMAL Invest Kft.
Forgalmazó: Concorde Értékpapír Zrt
Kibocsátástárgya: KOMAL2025 Kötvény
Kibocsátás feltételei: A 2022. 04. 25-i keltezésű Információs Összeállításban leírtak szerint.

BEFEKTETŐ ADATAI

Neve: _____

Ügyfélkód: _____

Székhely: _____

Besorolása (a megfelelő bejelölendő):

- deviza belföldi minősített befektető-intézményi
 deviza külföldi minősített befektető-intézményi (ország megnevezés _____)

Cégjegyzékszáma/nyilvántartás száma: _____

Adóazonosító szám: _____

Bankszámlaszám: _____

Értékpapírszámla száma, számlavezetője (amennyiben a számlavezető nem a Forgalmazó):

KAPCSOLATTARTÓ ADATAI

Név: _____

Telefonszám: _____

Kapcsolattartásra kijelölt email cím: _____

Alulírott, Befektető a jelen jegyzési nyilatkozat megtételével lejegyzek

_____ euro, azaz _____

_____ euro névértékű Kötvényt 100 %, azaz száz százalék árfolyamon. A
vásárolni kívánt Kötvények darabszáma _____ db, azaz

_____ darab.

Alulírott kijelentem, hogy ismerem a KOMAL Invest Kft. 2022. 04.25-i keltezésű Információs Összeállítását („Információs Összeállítás”) és annak Mellékleteit és az abban foglaltakat a jelen ajánlatétel aláírásával a befektetőre nézve kötelező erejűnek elfogadom.

Tudomásul veszem, hogy

- a) a jelen ajánlat részben (csak meghatározott összeg erejéig) is elfogadható;
- b) a jelen ajánlat az Információs Összeállításban meghatározott feltételek mellett válik érvényessé;
- c) a jelen ajánlat bármely olyan részével kapcsolatban, amely nem kerül elfogadásra, sem a Kibocsátótól, sem a Forgalmazótól kamat vagy kártérítés nem követelhető, kizárólag a befizetett összeg térítendő vissza; és
- d) az érvényes ajánlat elfogadása és a fizetési kötelezettség teljesítése alapján, az allokáció eredményeként juttatott Kötvények az értékpapírszámlámon kerülnek jóváírásra, ennek megfelelően ajánlat érvényesen csak az értékpapírszámlaszám és számlavezető megadásával tehető.

Kijelentem, hogy a jelen ajánlatban szereplő össznévértékű Kötvények ajánlati áron számított vételárának

megfelelő összeg mindösszesen _____ euro, azaz _____

_____ euro.

A jelen jegyzési ív aláírásával elfogadom az alábbiakat és kötelezettséget vállalok az alábbiak szerinti pénzügyi teljesítésre:

DVP elszámolás esetén vállalom, hogy legkésőbb 2022. május 16-án 15:30-ig a Keler Zrt. DVP elszámolási kötvényt a Forgalmazó 0038/M00000 számlájával szemben benyújtom. Amennyiben a DVP elszámolás a fentiek szerint nem lehetséges, vállalom, hogy a jelen jegyzési ívben megjelölt Kötvények ellenértékét 2022. május 16. 10:00-ig biztosítanom kell a Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlán, vagy azt közvetlenül a HU42 1091 8001 0000 0002 3524 0927 számlaszámú KOMAL 2025 jegyzési számlára kell utaltatnom. Elfogadom, hogy a fentiek szerinti pénzügyi teljesítés elmaradása esetén a jelen jegyzésem nem érvényes,

Elutasított (nem érvényes) jegyzés esetén a visszafizetést az alábbi számlaszámra kérem teljesíteni:

Tudomásul veszem, hogy a Kötvények dematerializált formában kerülnek forgalomba hozatalra, ezért azok nyomdai úton történő előállítás és fizikai kiadása nem igényelhető.

Kijelentem, hogy rendelkezem a Forgalmazóval megkötött dematerializált értékpapírok nyilvántartására alkalmas értékpapírszámla vezetését magában foglaló Ügyfélszámla-szerződéssel.

Kijelentem, hogy a jelen Jegyzési Ív általam történt aláírása és átvétele előtt a Forgalmazó a Bszt. szerinti valamennyi tájékoztatást megadta, továbbá részemre elérhető módon rendelkezésre bocsátotta – többek között – a Kötvényekkel, a kapcsolódó kockázatokkal és a vonatkozó eljárásokkal (ideértve a jegyzési eljárás eredménytelenségével kapcsolatos következményeket és az elszámolás szabályát és menetrendjét is) továbbá a Forgalmazóval kapcsolatos releváns információkat, és befektetési döntésemet ezek alapul vételével hoztam meg azzal, hogy részemre a Forgalmazó befektetési tanácsadást nem nyújtott.

Elfogadom, hogy a jelen Jegyzési Ív aláírásával keletkező jogviszonyra a magyar jog rendelkezései az irányadóak.

Tudomásul veszem, hogy a kötvények nyilvános forgalomba hozatalra kerülnek a BÉT XBond platformjára.

Jegyzési Ív személyesen a Forgalmazó alábbi jegyzési helyein tehető:

1123 Budapest, Alkotás u. 55-61. 7. em.

Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a Jegyzési Ívet a Forgalmazó alább megjelölt elérhetősége valamelyikére kell eljuttatni:

E-mail: komaljegyzes@con.hu

Fax: 06 1 489 22 44

Kijelentem, hogy a Kibocsátó (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-09-377901), valamint a forgalmazó Concorde Értékpapír Zrt. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás u. 55-61. 7. em.), cégjegyzékszám: 01-10-043521), mint adatkezelők üzleti tevékenységével kapcsolatos Adatkezelési tájékoztatóját, valamint az Adatvédelmi és adatkezelési szabályzatot (melyek a www.adventum.eu/komal és a www.con.hu honlapon elérhetők)

megismertem, az abban foglaltakat elfogadom és tudomásul veszem.

Kijelentem, hogy a jelen nyilatkozatban általam megadott adatok a valóságak megfelelnek, továbbá tudomásul veszem, hogy amennyiben valótlan adatokat tüntettem fel, az a nyilatkozat semmisségét eredményezheti.

Jelen ajánlatomat és nyilatkozatomat a 2022. 04. 25-i keltezésű Információs Összeállítás ismeretében teszem meg. A jelen ajánlatban és nyilatkozatban nagybetűvel írt szavak, illetve kifejezések az Információs Összeállításban meghatározott jelentéssel bírnak.

Kelt:

_____ (hely) _____ (év) _____ (hó) _____ (nap)

(cégszerű) aláírás

Cég neve: _____

Képviselő(k) neve(i): _____

Concorde Értékpapír Zrt. jegyzési hely és Forgalmazó

A Jegyzési Ív érkeztetése:

Dátum: 2022. hónap nap óra perc

3. számú melléklet: Kibocsátói utasítás mintája
OKIRAT DEMATERIALIZÁLT KÖTVÉNYRŐL

1. A Kibocsátóra vonatkozó adatok:

- **teljes név:** KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság
- **rövid név:** KOMAL Invest Kft.
- **székhely:** 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

- **cégjegyzékszám:** 01-09-377901
- **adószám:** 28971120-2-41
- **alaptőke mértéke:** 6.831.915 EUR
- **az Okiratot aláírók adatai:**
 - **első aláíró neve:** **Bárány Kristóf Péter**
 - **képviselési jog alapja (beosztás):** ügyvezető
 - **második aláíró neve:** **Németh Gábor**
 - **képviselési jog alapja (beosztás):** ügyvezető

2. A sorozatrészletre vonatkozó adatok:

- **Sorozatrészlet kibocsátásáról szóló döntés időpontja:** 2022. április 14.
- **Asorozatrészlet kibocsátásáról szóló döntés jellege:** alapítói határozat
- **A sorozatrészlet száma:** 1
- **Asorozatrészlet névérték darabszáma:** [200] db
- **Asorozatrészlet össznévértéke:** [20.000.000] euró
- **A sorozatrészlethez kapcsolódó értéknap:** 2022. XX XX.
- **Az eddigi kibocsátások összesen névérték darabszáma:** 0 db

3. A teljes kötvénysorozatra vonatkozó adatok:

- **Sorozat elnevezése:** KOMAL2025 Kötvény
- **Sorozat betűjele és kódja:** KOMAL2025
- **ISIN-azonosító:** HU0000361704
- **Sorozat típusa:** névre szóló
- **Névérték és devizanem:** 100.000 EUR
- **Sorozat összesen névérték darabszáma:** [200] db
- **Sorozat össznévértéke:** [20.000.000] Euro
- **Kibocsátás helye:** Magyarország
- **A forgalomba hozatal helye:** Magyarország
- **A forgalomba hozatal módja:** Nyilvános
- **Az első kibocsátás időpontja:** XX
- **Az első kibocsátás értéknapja (keletkeztetés napja):** XX
- **Futamidő:** 2022. május 16. – 2025. május 16.
- **Lejárati Napja:** 2025. május 16.
- **Kamatozás módja:** Fix
- **Kamatláb mértéke:** 5,00%
- **Kamatfizetési időpontok:**
 - 2023. május 16.
 - 2024. május 16.
 - 2025. május 16. (Lejárati Napja)

Kamatfizetési és beváltási feltételek:

Minden egyes Kötvény az aktuális tőketartozása után (Névérték csökkentve a kamatszámítás kezdőnapjáig teljesített tőketörlesztések összegével) a kamatszámítás kezdőnapjától (azt is beleértve) éves szinten fix 5,00% kamatláb mértékével számolva kamatozik. A Kötvények kamatfizetése évente történik.

A Kötvényekre történő esedékes kamatkifizetéseket és tőketörlesztéseket a KELER Zrt. mindenkor hatályos szabályaival összhangban, a Következő Munkanap Szabály figyelembevételével, az adójogi szabályok figyelembevételével kell teljesíteni azoknak az értékpapír-számlavezetőknek, akiknek az értékpapír-számláján a KELER Zrt. a Kötvényeket az adott fizetés fordulónapján nyilvántartja, a KELER Zrt. mindenkor hatályos előírásainak megfelelően. A fizetést annak a személynek a javára kell teljesíteni, akit a fordulónapon Kötvénytulajdonosnak kell tekinteni. Ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre („Következő Munkanap Szabály”). Munkanap minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Forgalmazónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

- **Sorozathoz kapcsolódó átruházási megkötések:** A sorozathoz kapcsolódó átruházási megkötések nincsenek.
- **Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege:** A Kötvények kamatfizetése évente történik. A futamidő alatt az egyes Kamatfizetési Napokon a Kötvény 100.000 euró Névértékére vetítve (a Kötvények tőketörlesztését is figyelembe véve) a kamatok az alábbi mértékben és fix kamatösszegben fizetendők 1 darab Kötvényre vonatkozóan:

2023. május 16.:	5,00%	5.000 euró
2024. május 16.:	5,00%	5.000 euró
2025. május 16.: (Lejárat Napja):	5,00%	5.000 euró

- **Futamidőn belül van beváltás:** Nincs
- **Beváltási (törlesztési) feltételek:** A Kötvények tőkeösszege a Lejáratkor kerül teljes egészében törlesztésre
- **Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt:** Nem alkalmazandó
- **Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt:**

A Kibocsátó döntése alapján sor kerülhet a Kötvények teljes sorozatának egyidejű visszaváltására. A Kibocsátó a Kötvényeket a Kötvénytulajdonosoknak küldött hivatalos értesítés megküldését követő 90 naptári nappal váltja vissza, amely értesítést legkorábban 2024. május 16. napján teheti meg a Kibocsátó. A visszaváltási ár megegyezik Lejárat Előtti Visszaváltási Összeggel, amely tartalmazza az alábbiak szerint meghatározott 50 bp egyszeri visszaváltási díjjal.

- **Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt:** Nem alkalmazandó.

- **Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete:**

A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére. A Kibocsátó vagyonának része a KEQI-ben fennálló részesedés, illetve a Kibocsátónak a KEQI-vel szemben a Tulajdonosi Hitel alapján fennálló követelését a Második Rangsorú Jelzálogjog is biztosítani fogja a Kibocsátó javára 20 m EUR plusz

járadékai erejéig.

- **Kötvénytulajdonosok értesítése:**

A Kötvényekkel, a Kibocsátóval és a jegyzéssel kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Kötvények Xbond platformra történő regisztrációjáig a Kötvénytulajdonosok részére a Kibocsátó internetes honlapján, a www.adventum.eu/komal oldalon történő közzététellel juttatja el. A Kötvények XBond platformra történő regisztrációját követően a Kibocsátó a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit – amennyiben jogszabály másképp nem rendelkezik – saját internetes honlapján (www.adventum.eu/komal), a BÉT honlapján (www.bet.hu) és a kozvetetelek.mnb.hu oldalon is közzéteszi.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények BÉT által működtetett kereskedési helyszínre bevezetésétől kezdve éves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint.

- **A Kötvény kibocsátásának célja:**

A Kibocsátó 15-20 millió Euro összegű, szenior fedezetlen kötvénykibocsátást tervez és a befolyó forrásból elsődlegesen az Ingatlanok felújítását és bérlői fit-out kiépítését, valamint a bérbeadással kapcsolatosan esetlegesen felmerülő egyéb kiépítések költségeit kívánja finanszírozni a KEQI-nek nyújtandó Tulajdonosi Hitelen keresztül. A Kötvény, mint egy 3 éves és 2 év után visszahívható fix kamatozású értékpapír amortizációs ütemterve szerint a visszafizetés egy összegben valósul meg: 100% lejáratkor vagy visszahíváskor. A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó a KEQI részére tulajdonosi kölcsön nyújtására fogja felhasználni.

4. Kibocsátó által az okiraton megjeleníteni kívánt további információk:

Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárati Nap előtt

Az alábbi események bármelyike:

Nemfizetés: a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;

Közvetett szerződésszegés (*cross default*): ide nem értve az (a) pont szerinti kötvénytartozást, a Kibocsátó bármely általa nem vitatott egyéb lejárt és esedékes pénzügyi kötelezettségének 30 Munkanapon keresztül, bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 1.000.000 EUR vagy annak megfelelő összeget meghaladóan, nem tesz eleget;

Igények azonos rangsora (*pari passu*): a Kötvények besorolása úgy változik, hogy azok (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó vagy a KEQI mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeinél rosszabb (azaz a megkülönböztetés nélküli, ún. „pari passu” besorolásúnál kedvezőtlenebb) rangsorban lévővé válnak; vagy

Teheralapítási tilalom (*negative pledge*): a Kibocsátó, illetve a KEQI bármely pénzügyi kötelezettségvállalását a Második Rangsorú Jelzálogjogon, illetve a Bankhitelhez kapcsolódóan nyújtottakon túli biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékául zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget vállal, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötelezettségek a Kötvényekhez képest kedvezőbb vagy azzal azonos rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások

révén elsőbbséget élvező vagy azonos rangsorú kötelezettségeket.

A Lejárat Nap előtti visszavásárlás Rendkívüli Visszaváltási Esemény alapján

Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezésekor a Kibocsátó a Kötvénytulajdonosok tájékoztatásáról szóló pontban foglaltaknak megfelelően haladéktalanul, de legkésőbb 5 Munkanapon belül tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat és – amennyiben megbízásra került – a Fizető Ügynököt az érintett Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezéséről, megjelölve a visszaváltás napját is.

A Kibocsátó valamennyi Kötvényt a Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezését követő harminc (30) napon belül a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget, büntető kamat nélkül visszaváltja azaz a Kötvények Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget megfizeti azon Kötvénytulajdonosok részére, akik a visszaváltásra kerülő Kötvények tekintetében a Kibocsátó felé az értékpapírszámlájukon nyilvántartott Kötvények mennyiségét megfelelően igazolták.

Ha a Rendkívüli Visszaváltási Események bármelyike bekövetkezik, és a Kibocsátó erről nem értesítette a Kötvénytulajdonosokat és – amennyiben megbízásra került – a Fizető Ügynököt, úgy a Kötvénytulajdonos erről nem kevesebb, mint 30 Munkanappal a visszaváltást megelőzően írásban értesíti a Kibocsátót és a Fizető Ügynököt. A Kibocsátó az első kötvénytulajdonosi értesítés kézhezvételétől számítva 30 Munkanapon belül teljesíti visszaváltási kötelezettségét.

Az ilyen értesítés visszavonhatatlan. Az értesítés kézhezvételét követően a Kibocsátó haladéktalanul, de legkésőbb 5 Munkanapon belül tájékoztatja a többi Kötvénytulajdonost a visszaváltás kezdeményezéséről.

Jelen Okirat nem minősül értékpapírnak.

Az Okirat kiállításának helye: Budapest

Az Okirat kiállításának napja: XX

KOMAL Invest Kft.
Ügyvezető
Bárány Kristóf Péter

KOMAL Invest Kft.
Ügyvezető
Németh Gábor

KOMAL Invest Kft.

Cégjegyzékszám: Cg.01-09-377901

Statisztikai számjel: 28971120-6810-113-01

Éves beszámoló

[A 2020. december 31-én végződő évre]

KOMAL Invest Kft.
Mérleg a 2020. december 31-én végződő évre

Mérleg

A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző évek módosításai	adatok EUR-ban	
			2020.12.31	
MÉRLEG - ESZKÖZÖK				
A. Befektetett eszközök	-	-	6 821 915	
I. Immateriális javak	-	-	-	
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-	
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-	
3. Vagyoni értékű jogok	-	-	-	
4. Szellemi termékek	-	-	-	
5. Orszeli vagy cégjuttatás	-	-	-	
6. Immateriális javakra adott előlegek	-	-	-	
7. Immateriális javak érték helyesbítése	-	-	-	
II. Türgyi eszközök	-	-	-	
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-	-	-	
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-	-	
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	-	-	-	
4. Tenyészállatok	-	-	-	
5. Beruházások, felújítások	-	-	-	
6. Beruházásokra adott előlegek	-	-	-	
7. Türgyi eszközök érték helyesbítése	-	-	-	
III. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-	6 821 915	
1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	-	-	6 821 915	
2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	-	-	-	
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-	-	
4. Tartósan adott kölcs. jelentős tul.rész. viszonyban álló váll-ban	-	-	-	
5. Egyéb tartós részesedés	-	-	-	
6. Tartósan adott kölcs. egyéb rész. viszonyban álló váll-ban	-	-	-	
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-	
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-	
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	-	-	-	
10. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	-	-	-	

Budapest, 2022. 02. 14.



 a vállalkozás vezetője

KOMAL Invest Kft.
Mérleg a 2020. december 31-én végződő évre

MÉRLEG - FORRÁSOK	2019.12.31	Előző évek módosításai	adatok EUR-ban
			2020.12.31
D. Saját tőke	-	-	6 831 915
I. Jegyzett tőke	-	-	6 831 915
<i>Ebből: visszatérítendő tulajdon részesedés névértékén</i>	-	-	-
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-	-	-
III. Tőketartalék	-	-	-
IV. Eredménytartalék	-	-	-
V. Lekötött tartalék	-	-	-
VI. Értékelési tartalék	-	-	-
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	-	-	-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-
VII. Adott eredmény	-	-	-
E. Céltartalékok	-	-	-
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-	-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-	-
3. Egyéb céltartalék	-	-	-
F. Kötelezettségek	-	-	-
I. Hátrásorolt kötelezettségek	-	-	-
1. Hátrásorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	-	-	-
2. Hátrásorolt köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
3. Hátrásorolt köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
4. Hátrásorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-	-	-
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-
1. Hosszú lejáratú kapott kölcsönök	-	-	-
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-	-	-
3. Tartozások kötvény kibocsátásból	-	-	-
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-	-
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-	-
6. Tartás kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	-	-	-
7. Tartás köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
8. Tartás köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	-	-	-
1. Rövid lejáratú kölcsönök	-	-	-
<i>- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>	-	-	-
2. Rövid lejáratú hitelek	-	-	-
3. Vevőktől kapott előlegek	-	-	-
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	-	-	-
5. Váltótartozások	-	-	-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	-	-	-
7. Rövid lejáratú köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
8. Rövid lejáratú köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	-	-
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-	-
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-	-
G. Passzív időbeli elhatárolások	-	-	-
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-	-
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	-	-	-
3. Halasztott bevételek	-	-	-
Források összesen	-	-	6 831 915

Budapest, 2022. 02. 14.




 a vállalkozás vezetője

KOMAL Invest Kft.
Mérleg a 2020. december 31-én végződő évre

A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző évek módosításai	adatok EUR-ban
			2020.12.31
MÉRLEG - ESZKÖZÖK			
B. Forgóeszközök	-	-	10 000
I. Készletek	-	-	-
1. Anyagok	-	-	-
2. Befelejezetlen termelés és félkész termékek	-	-	-
3. Növények-, bázis- és egyéb állatok	-	-	-
4. Késztermékek	-	-	-
5. Árú	-	-	-
6. Készletelavított előlegek	-	-	-
II. Követelések	-	-	-
1. Követelések áruszállítástól és szolgáltatástól (vevők)	-	-	-
2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	-	-	-
3. Követelések jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
4. Követelések egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
5. Váltókövetelések	-	-	-
6. Egyéb követelések	-	-	-
7. Követelések értékelési különbözete	-	-	-
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-	-
III. Értékpapírok	-	-	-
1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban	-	-	-
2. Jelentős tulajdon részesedés	-	-	-
3. Egyéb részesedés	-	-	-
4. Saját részvények, saját üzletrészek	-	-	-
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-	-
6. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-	-
IV. Pénzeszközök	-	-	10 000
1. Pénztár, csekkek	-	-	-
2. Bankbetétek	-	-	10 000
C. Aktív időbeli elhatárolások	-	-	-
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-	-	-
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	-	-	-
3. Hirdesített ráfordítások	-	-	-
Eszközök összesen	-	-	6 831 915

Budapest, 2022. 02. 14.



 a vállalkozás vezetője

KOMAL Invest Kft.
Eredménykimutatás a 2020. december 31-én végződő évre

Eredménykimutatás

EREDMÉNYKIMUTATÁS	2019.12.31	Előző évek módosításai	adatok EUR-ban
			2020.12.31
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	-	-	-
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	-	-	-
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-	-
04. Saját előállítású eszközök ártárolt értéke	-	-	-
II. Ártárolt saját teljesítmények értéke (+03+04)	-	-	-
III. Egyéb bevételek	-	-	-
<i>Ebből: részesedések értékesítése</i>	-	-	-
05. Anyagköltség	-	-	-
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	-	-	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	-	-	-
08. Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-	-	-
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	-	-	-
10. Bérköltség	-	-	-
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	-	-	-
12. Bérjárulékok	-	-	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	-	-	-
VI. Értékcsökkenési leírás	-	-	-
VII. Egyéb ráfordítások	-	-	-
<i>Ebből: értékesítés</i>	-	-	-
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI)	-	-	-
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	-	-
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>	-	-	-
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-	-
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>	-	-	-
15. Befektetett pénzügyi eszközből (ért.p. köles.) szárm. bev. árf.v.	-	-	-
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>	-	-	-
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-	-
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>	-	-	-
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	-	-	-
<i>Ebből: értékesítés kifizetésénél</i>	-	-	-
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	-	-	-
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-	-
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>	-	-	-
19. Befektetett pénzügyi eszközből (ért.p., köles.) szárm. ráf., árf.v.	-	-	-
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>	-	-	-
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-	-
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>	-	-	-
21. Részesedések, értékpapírok, tartóssan adott kölcs., hárish. ért.v.	-	-	-
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-	-	-
<i>Ebből: értékesítés kifizetésénél</i>	-	-	-
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	-	-	-
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	-	-	-
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	-	-	-
X. Adófizetési kötelezettség	-	-	-
D. Adózott eredmény (+C-X)	-	-	-

Budapest, 2022. 02. 14.



a vállalkozás vezetője

Kiegészítő melléklet

1 A Társaság bemutatása

A KOMAL Invest Kft. 2020.12.10. napján kelt alapító okirattal jött lére, a cégbíróságon 01-09-377901 cégjegyzék számon jegyezték be 2020.12.23-án.

A Társaság az alakulásnál az eurós könyvvezetést választotta, jegyzett tőkéjét EUR-ban fizette meg.

Létrehozásának fő célja a tulajdonában lévő ingatlanok adásvétele.

A vállalkozás tulajdonosa külföldi illetőségű jogi személy:

Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c.
MT 1451 Valletta, Old Bakery Street 215/1.

A Társaság a fordulónapon 100%-os befektetéssel rendelkezik az alábbi jogi személyben:

KEQI Kft
1091 Budapest
Vak Bottyán utca 75. A-C épület
cjsz: 01-09-346582

Az KOMAL Invest Kft. tevékenységi körei:

- Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- Ingatlankezelés

A Társaság a beszámolási időszakban rendszeres gazdasági tevékenységet székhelyén kívül nem folytatott, telephelye, illetőleg fióktelepe nincs.

A beszámoló aláírására:

- Bárány Kristóf Péter (1011 Budapest, Ponty utca 6.) ügyvezető
- Marton András (1124 Budapest, Nárcisz utca 56. 2. em. 5.) ügyvezető
- Németh Gábor (1118 Budapest, Radócz utca 10.) ügyvezető

bármely két fő együttesen jogosultak.

A számviteli törvény alapján a Társaság könyvvizsgálata kötelezett, a könyvvizsgáló adatai:

Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.
Székhely: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.
Cégjegyzékszám: 13-09-095120
Kamarai nyilvántartási száma: 002184

Dr. Bernula Pál

2011 Budakalász, Bokros utca 57
Kamarai tagsági száma: 001119

Díjazása: 200.000 Ft + ÁFA

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

A beszámolót a Finacon-T Kft. (12788886-2-41, 1062 Budapest, Aradi u. 16. 2/2.) képviseletében
Teleky Mónika (Regisztrációs szám: 170002) készítette.

2 Számviteli Politika

A Társaság könyveit és nyilvántartását a jelenleg hatályos 2000. évi C. számviteli törvényben (a továbbiakban a "Törvény"), és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti.

A tárgyévben a Társaság számviteli politikájában olyan változás nem történt, amely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

2.1 A mérlegkészítés időpontja

Az éves beszámoló fordulónapja **2020. december 31.**, a mérlegkészítés időpontja **2021. március 31.**

2.2 Az eszközök és források minősítésének döntő tényezői, a minősítés eljárási szabályai

Az eszközök és források tagolása és csoportosítása megegyezik a mérleg által felkínált részletezéssel.

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha az eredmény, saját tőke változásai abszolút értékének (előjeltől független) együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2 %-át, de legalább a 3.000 euró, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladja.

Ezen tételek a mérlegben és az eredménykimutatásban külön oszlopban, az előző év adatai mellett kerülnek bemutatásra.

Tárgyi eszközök nyilvántartása tételesen, egyedileg történik.

A tárgyi eszközzé minősítés alsó határa 300 euró. Az értékhatár alatti tárgyi eszközök tekintetében az értékcsökkenési leírás elszámolása egyösszegű, míg az értékhatár feletti eszközök tekintetében lineáris.

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke nem haladja meg a bekerülési érték 10 %-át.

2.3 Árbevétel elszámolása

A cég főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

2.4 Az árfolyam-különbözetek elszámolásának rendje

A nem euróban felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) hivatalos devizaárfolyamon kerülnek elszámolásra.

A Társaság az év végi EUR érték meghatározásához az MNB devizaárfolyamát veszi alapul az alább felsorolt mérlegtételek esetében:

- a valutapénztárban lévő valutakészlet,
- a deviza számlán lévő devizakészlet,
- a nem euró pénzürtékre szóló követelések értéke,
- a nem euró pénzürtékre szóló tartozások értéke.

A Társaság a devizában tartott pénzeszközait átlagáron tartja nyilván.

2.5 A beszámoló választott formája

A Társaság a tárgyidőszakra éves beszámolót készít.

A Társaság mérlegét, "A" változat, eredménykimutatását összköltség eljárással készítette.

Az éves beszámoló adatai euróban értendők.

3 Mérleg

3.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

A Társaság immateriális javakkal és tárgyi eszközökkel nem rendelkezik.

3.2 Befektetések

A Társaság befektetése a fordulónapon:

Bekerülési érték				adatok EUR-ban
Befektetett eszköz	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartósan részesedés kapcsolt vállalkozással szemben	-	6 821 915	-	6 821 915
Összesen	0	6 821 915	-	6 821 915

3.3 Forgóeszközök

3.3.1 Készletek

A Társaságnak nincs készletállománya.

3.3.2 Követelések

A Társaság vevő és egyéb követelésekkel nem rendelkezik.

3.3.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

	adatok EUR-ban	
Pénzeszközök	2019.12.31	2020.12.31
Pénztár	-	-
Bankbetétek	-	10 000
Összesen	-	10 000

KOMAL Invest Kft.
Kiegészítő melléklet a 2020. december 31-én végződő évre

3.3.4 Aktív időbeli elhatárolások

A Társaságnál nem merült fel tárgyévét követően esedékes költség, illetve tárgyévben esedékes bevétel.

3.4 Saját tőke

A saját tőke a következőképpen alakult a tárgyidőszakban:

Tőkeelem	Nyitás	Növekedés	Csökkenés	adatok EUR-ban	
				Átkönyvelés	Zárás
Jegyzett tőke	-	6 831 915			6 831 915
Jegyzett, be nem fiz. tőke (-)	-				-
Tőketartalék	-				-
Eredménytartalék	-			-	-
Lekötött tartalék	-				-
Értékelési tartalék	-				-
Adózott eredmény	-		-	-	-
Saját tőke	-	6 831 915	-	-	6 831 915

A KOMAL Invest Kft. 2020.12.10-én 10 000 euró jegyzett tőkével alakult. 2020.12.31-én jegyzett tőke emelést hajtott végre, aminek következtében 6 831 915 euróra emelkedett a jegyzett tőke összege.

3.5 Kötelezettségek.

A Társaság hosszú és rövid lejáratú kötelezettség állománnyal nem rendelkezik.

3.6 Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság könyveiben a fordulónapon nyilvántartott passzív időbeli ráfordítások nem szerepelnek.

4 Eredménykimutatás

4.1 Értékesítés nettó árbevétele

A KOMAL Invest Kft. a tárgyévben árbevételt nem realizált.

4.2 Aktivált saját teljesítménye

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

4.3 Egyéb bevételek

A Társaság a tárgyévben egyéb bevételt nem realizált.

4.4 Anyagjellegű ráfordítások

A Társaságnál a tárgyévben anyagjellegű ráfordítások nem merültek fel.

4.5 Személy jellegű ráfordítások

A Társaság a fordulónapon munkavállalói állománnyal nem rendelkezik, nem számolt el személyi jellegű ráfordításokat.

4.6 Egyéb ráfordítások

A Társaság egyéb ráfordításokkal nem rendelkezik.

4.7 Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság pénzügyi eredményt nem realizált.

5 Mérlegen kívüli tétel

5.1 Társasági adó

A Társaság e rövid időszakban nem realizált bevételt, így társasági adó kötelezettsége sem keletkezett.

Adózás	adatok EUR-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
<i>Adózás előtti eredmény</i>	-	-
<i>-Elhatárolt veszteség</i>	-	-
<i>-Adótörvény szerinti écs</i>	-	-
<i>-Kivezett eszközök értéke TAO</i>	-	-
<i>+Szvt.szerinti écs</i>	-	-
<i>+Kivezett eszközök értéke Szvt.</i>	-	-
Adó alapként szolgáló nyereség/(elhatárolható veszteség)	-	-
Tárgyévi társasági adó (9%)	-	-
-Adókedvezmények	-	-
Összes tárgyévi társasági adókötelezettség	-	-
Nyereség-minimum	2019.12.31	2020.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	-	-
Egyéb bevételek	-	-
Pénzügyi műveletek bevételei	-	-
Összesen	-	-
Adó alap 2%	-	-
Társasági adó 9 %	-	-
Nyereség minimum alapján adózik	-	Igen

5.2 COVID-19 hatása

A járványügyi helyzet a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetét nem befolyásolta.

5.3 Kiegészítő információk

A társaság környezetre káros tevékenységet nem folytat. A társaságnak környezetvédelmi kötelezettségei nincsenek, a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel nem rendelkezik.

A Társaságnál felügyelőbizottság nem működik.

A Társaságnak a mérlegben, illetve jelen kiegészítő mellékletben nincs ismert függő vagy bizonytalan kötelezettségvállalása, kezességnyújtása.

A Társaság 2020-ban támogatásban nem részesült.

A Társaság a vezető tisztségviselő részére kölcsönt, előleget nem folyósított, nevében garanciát nem vállalt 2020-ban.

A Társaságnak 2020. december 31-én 100 %-os részesedése volt a KEQI Kft.-ben.

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

5.4 Pénzügyi mutatók

KOMAL Invest Kft.			
Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatók			
		Bázis évre 2019.12.31	Tárgy évre 2020.12.31
Befektetett eszközök aránya =			
<i>Befektetett eszközök</i>		na	100%
<i>Összes eszköz</i>			
Forgóeszközök aránya =			
<i>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</i>		na	0%
<i>Összes eszköz</i>			
Tőkeerősség (saját tőke aránya) =			
<i>Saját tőke</i>		na	100%
<i>Mérleg főösszege</i>			
Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =			
<i>Adózott eredmény</i>		na	0%
<i>Saját tőke</i>			
Kötelezettségek aránya =			
<i>Kötelezettségek</i>		na	0%
<i>Mérleg főösszeg</i>			
Befektetett eszközök fedezete =			
<i>Saját tőke</i>		na	100%
<i>Befektetett eszközök</i>			
Forgótőke, saját tőke aránya =			
<i>Forgóeszközök</i>		na	0%
<i>Saját tőke</i>			
Likviditási mutató =			
<i>Forgóeszközök</i>		n/a	n/a
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek</i>			
Árbevétel arányos üzleti eredmény =			
<i>Üzem(iüzleti) tevékenység eredmény</i>		na	na
<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>			
Bevétel arányos adózás előtti eredmény =			
<i>Adózás előtti eredmény</i>		na	na
<i>Összes bevétel</i>			
Eszköz arányos jövedelmezőség =			
<i>Adózás előtti eredmény</i>		na	0%
<i>Eszközök összesen</i>			

5.5 Cash Flow kimutatás

KOMAL Invest Kft.			
Cash Flow kimutatás			
Tényező			
		2019.12.31	2020.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		0	0
1.a Adózás előtti eredmény	±	0	0
ebből működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		0	0
1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben	±	0	0
2. Elszámolt amortizáció	+	0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	+	0	0
4. Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete	±	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	±	0	0
6. Szállítói kötelezettség változása	±	0	0
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	±	0	0
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	±	0	0
9. Vevőkövetelés változása	±	0	0
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	±	0	0
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	±	0	0
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	0	0
13. Fizetett, osztalék, részesedés	-	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		0	-6 821 915
14. Befektetett eszközök beszerzése	-	0	-6 821 915
15. Befektetett eszközök eladása	+	0	0
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése,	+	0	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	0	0
18. Kapott osztalék, részesedés	+	0	0
III. Pénzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás		0	6 831 915
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	0	6 831 915
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0	0
21. Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	0	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
IV. Pénzeszközök változása (± I ± II ± III)	±	0	10 000

Budapest, 2022. 02. 14.



a vállalkozás vezetője

Adószám: 28971120-2-41
Cégjegyzék szám: 01-09-377901

KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság

1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

Üzleti jelentés 2020.

Fordulónap: 2020. december 31.

Beszámolási időszak: 2020. december 10. - 2020. december 31.

Budapest, 2022. február 14.


Németh Gábor
ügyvezető


Bárány Kristóf Péter
ügyvezető

1. Szervezet

Vezetés

A KOMAL Invest Kft-t („Társaság”) 2020. december 10-én alapította az Adventum Quartum Central Europe Sicav P.l.c. (Székhely: Valletta VLT 1451, 215/1. Old Bakery Street – Málta, Adószám: 999 730 331; „Alapító”), egy Máltán bejegyzett zártkörű, zártvégű ingatlanbefektetési alap. A Társaságnál a taggyűlési hatáskörbe tartozó kérdésekben az Alapító dönt írásbeli határozatok útján, a menedzsment feladatokat az ügyvezetés látja el. A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaságnak 2020.12.31-én nem volt munkavállalója.

Az ügyvezetés és a könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

Ügyvezetők:

Marton András	1124 Budapest, Nárcisz utca 56. 2. em. 5.
Bárány Kristóf Péter	1011 Budapest, Ponty utca 6.
Németh Gábor	1118 Budapest, Radóc utca 10.

Könyvvizsgáló:

Név	Dr. Bernula Pál
Cím	2011 Budakalász, Bokros utca 57.
Regisztrációs szám	001119

2. Tevékenység

A KOMAL Invest Kft. főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Alapításának célja külső forrás bevonása az Alapító többségi tulajdonában lévő Budapesten található KÖKI Terminál Bevásárlóközpont („Ingatlan”) felújításához. A folyamat első lépéseként az Alapító a KÖKI Terminálban lévő közvetett részesedését 2020.12.31-én a Társaságba apportálta.

3. Stratégia, üzleti tervek

A Társaság aktívan keresi a kedvező kondíciókkal bevonható külső finanszírozási lehetőséget, a forrás bevonást elsődlegesen vállalati kötvény kibocsátásával kívánja megvalósítani. A befolyó forrásból az Ingatlan felújítását és bérlői fit-out kiépítését, valamint a bérbeadással kapcsolatosan

esetlegesen felmerülő egyéb kiépítések költségeit kívánja finanszírozni az ingatlant birtokló társaságnak nyújtandó tulajdonosi hitelen keresztül.

5. Kutatás, fejlesztés

A KOMAL Invest Kft. kifejezetten kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem fogalmazott meg, kifejezetten ilyen jellegű tevékenységet nem végez.

6. Környezetvédelem

A KOMAL Invest Kft. tevékenysége jellegéből adódóan működése során veszélyes hulladékok és a környezetre veszélyes anyagok nem keletkeztek. A Társaság nem tart nyilván a környezet védelmével kapcsolatos mérlegen kívüli tételeket.

7. Kockázatkezelés

A KOMAL Invest Kft. tevékenysége jelentős kockázatokat, bizonytalanságokat, szokatlan pénzügyi kockázatokat nem rejt, az ár-, hitel-, likviditás- és cash-flow kockázat nem jelentős. A Társaság a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálására törekszik.

8. Tárgyévi gazdálkodás értékelése

Jelen beszámoló a KOMAL Invest Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről és üzletmenetéről megbízható és valós képet nyújt. A beszámoló adatai megfelelőek, a gazdálkodás körülményeit elegendő és megfelelő módon mutatják be.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS tervezete
a KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a **KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **6.831.915 EUR**, az adózott eredmény **0 EUR** -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt 2020. évi éves beszámoló megbízható és valós képet ad a **KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatiért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatainak összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk és ezekről a kérdésekről külön véleményt nem bocsátunk ki.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület	A területhez kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Alapító által apportált gazdasági társaság értékelése	
Az alapító a társaságba a jegyzett tőke részeként egy másik tulajdonában álló társaságot apportált, amely jelentős befektetett eszközzel rendelkezik. Az apport értéke a mérlegfőösszeg 99,85 %.	Az apportérték megalapozottságát vizsgáltuk a rendelkezésre álló nyilvános adatok és a rendelkezésre álló értékelések alapján.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a **KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően köztegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért. A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősége – A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.



A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budakalász, 2022. február 14.

Első Magyar Audit Holding Kft.
2011. Budakalász, Bokros u. 57.



dr. Bernula Pál
ügyvezető

Első Magyar Audit Holding Kft
2011. Budakalász Bokros u. 57.
Nyilvántartásba-vételi szám: 002184



dr. Bernula Pál
könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 001119

KEQI Kft.

Cégjegyzékszám: Cg.01-09-346582

Statisztikai számjel: 27046971-6810-113-01

Egyszerűsített Éves beszámoló

[A 2020. december 31-én végződő évre]

Mérleg

A tétel megnevezése	2019.12.31		Előző évek módosításai		adatok EUR-ban	
					2020.12.31	
MÉRLEG - ESZKÖZÖK						
A. Befektetett eszközök	50 310 583		-		49 347 312	
I. Immateriális javak	-		-		-	
II. Tárgyi eszközök	-		-		-	
III. Befektetett pénzügyi eszközök	50 310 583		-		49 347 312	
B. Forgóeszközök	5 803 031		-		6 373 593	
I. Készletek	104 228		-		-	
II. Követelések	5 633 508		-		6 069 520	
III. Értékpapírok	-		-		-	
IV. Pénzeszközök	65 295		-		304 073	
C. Aktív időbeli elhatárolások	-		-		-	
Eszközök összesen	56 113 614		-		55 720 905	
MÉRLEG - FORRÁSOK						
D. Saját tőke	275 283		-		3 305 940	
I. Jegyzett tőke	37 000		-		37 000	
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-		-		-	
III. Tőketartalék	333 000		-		333 000	
IV. Eredménytartalék	-		-		645 283	
V. Lekötött tartalék	-		-		-	
VI. Értékelési tartalék	-		-		-	
VII. Adózott eredmény	645 283		-		3 030 657	
E. Céltartalékok	-		-		-	
F. Kötelezettségek	56 388 897		-		59 026 845	
I. Hátrasorolt kötelezettségek	-		-		-	
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	37 248 356		-		39 110 774	
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	19 140 541		-		19 916 071	
G. Passzív időbeli elhatárolások	-		-		-	
Források összesen	56 113 614		-		55 720 905	

Budapest, 2021. március 01.



.....
a vállalkozás vezetője

KEQI Kft.
Eredménykimutatás a 2020. december 31-én végződő évre

Eredménykimutatás

EREDMÉNYKIMUTATÁS	2019.12.31	Előző évek módosításai	adatok EUR-ban	
			2020.12.31	
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	-	-	-	-
II. Aktívált saját teljesítmények értéke (+03+04)	-	-	-	-
III. Egyéb bevételek	-	-	-	4
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	301 008	-	-	118 111
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	-	-	-	-
VI. Értékesítési leírás	-	-	-	-
VII. Egyéb ráfordítások	-	-	-	3
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	301 008	-	-	118 110
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	35 661	-	-	438 448
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	379 872	-	-	3 350 206
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	344 211	-	-	2 911 758
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	645 219	-	-	3 029 868
X. Adófizetési kötelezettség	64	-	-	789
D. Adózott eredmény (+C-X)	645 283	-	-	3 030 657

Budapest, 2021. március 01.



 a vállalkozás vezetője

Kiegészítő melléklet

1 A Társaság bemutatása

A KEQI Kft. 2019.08.13. napján kelt alapító okirattal jött lére, a cégbíróságon 01-09-346582 cégjegyzék számon jegyezték be 2019.09.04-án.

A Társaság az alakulásnál az eurós könyvvezetést választotta, jegyzett tőkéjét EUR-ban fizette meg.

Létrehozásának fő célja a tulajdonában lévő ingatlanok adásvétele.

A vállalkozás tulajdonosa belföldi illetőségű jogi személy:

KOMAL Invest Kft.
1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

Az KEQI Kft. tevékenységi körei:

- Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- Épületépítési projekt szervezése
- Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- Ingatlankezelés

A Társaság a beszámolási időszakban rendszeres gazdasági tevékenységet székhelyén kívül nem folytatott, telephelye, illetőleg fióktelepe nincs.

A beszámoló aláírására:

- Bárány Kristóf Péter (1011 Budapest, Ponty utca 6.) ügyvezető
- Marton András (1124 Budapest, Nárcisz utca 56. II. em. 5.) ügyvezető
- Németh Gábor (1118 Budapest, Radócz utca 10.) ügyvezető

bármely két fő együttesen jogosultak.

A beszámolót a Finacon-T Kft. (12788886-2-41, 1062 Budapest, Aradi u. 16. 2/2.) képviselőjében Teleky Mónika (Regisztrációs szám: 170002) készítette.

2 Számviteli Politika

A Társaság könyveit és nyilvántartását a jelenleg hatályos 2000. évi C. számviteli törvényben (a továbbiakban a "Törvény"), és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti.

A tárgyévben a Társaság számviteli politikájában olyan változás nem történt, amely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

2.1 A mérlegkészítés időpontja

Az egyszerűsített éves beszámoló fordulónapja **2020. december 31.**, a mérlegkészítés időpontja **2021. január 31.** A változás oka, hogy a Társaságba beolvad további két Társaság, a mérlegtervezetek elkészítési időpontja 2021.03.31, ez miatt a 2020.évi számviteli zárlati teendőket előbbre kellett hozni.

2.2 Az eszközök és források minősítésének döntő tényezői, a minősítés eljárási szabályai

Az eszközök és források tagolása és csoportosítása megegyezik a mérleg által felkínált részletezéssel.

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha az eredmény, saját tőke változásai abszolút értékének (előjeltől független) együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2 %-át, de legalább a 3.000 euró, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladja.

Ezen tételek a mérlegben és az eredménykimutatásban külön oszlopban, az előző év adatai mellett kerülnek bemutatásra.

Tárgyi eszközök nyilvántartása tételesen, egyedileg történik.

A tárgyi eszközzé minősítés alsó határa 300 euró. Az értékhatár alatti tárgyi eszközök tekintetében az értékcsökkenési leírás elszámolása egyösszegű, míg az értékhatár feletti eszközök tekintetében lineáris.

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke nem haladja meg a bekerülési érték 10 %-át.

2.3 Árbevétel elszámolása

A cég főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

2.4 Az árfolyam-különbözetek elszámolásának rendje

A nem euróban felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) hivatalos devizaárfolyamon kerülnek elszámolásra.

A Társaság az év végi EUR érték meghatározásához az MNB devizaárfolyamát veszi alapul az alább felsorolt mérlegtételek esetében:

- a valutapénztárban lévő valutakészlet,
- a deviza számlán lévő devizakészlet,
- a nem euró pénzürtékre szóló követelések értéke,
- a nem euró pénzürtékre szóló tartozások értéke.

A Társaság a devizában tartott pénzeszközeit átlagáron tartja nyilván.

2.5 A beszámoló választott formája

A Társaság a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan egyszerűsített éves beszámolót készít.

A Társaság mérlegét, "A" változat, eredménykimutatását összköltség eljárással készítette.

Az éves beszámoló adatai euróban értendők.

3 Mérleg

3.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

A Társaság immateriális javakkal és tárgyi eszközökkel nem rendelkezik.

3.2 Befektetések

A Társaság befektetései a fordulónapon:

Bekerülési érték				adatok EUR-ban
Befektetett eszköz	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartósan részesedés kapcsolt vállalkozással szemben	50 310 583		- 963 271,00	49 347 312
Összesen	50 310 583	0	- 963 271	49 347 312

3.3 Forgóeszközök

3.3.1 Készletek

A Társaság 2020. december 31-én készletállománnyal nem rendelkezik:

		adatok EUR-ban
Készletek	2019.12.31	2020.12.31
Jogi szolgáltatás továbbszámlázása	32 500	-
Tranzakciós támogatás és átvilágítás továbbszámlázása	22 100	-
Szavatossági biztosítás továbbszámlázása	49 628	-
Összesen	104 228	-

3.3.2 Követelések

A Társaságnak nincs nyitott vevőkövetelése a fordulónapon.

Az egyéb követelések között jelentős tétel a kapcsolt vállalkozásának nyújtott kölcsön értéke, de itt kerül kimutatásra az ÁFA elszámolás során visszaigényelhető összeg, valamint a következő időszakban levonható ÁFA értéke is.

KEQI Kft.
Kiegészítő melléklet a 2020. december 31-én végződő évre

Követelések	adatok EUR-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	5 576 091	6 014 528
ÁFA átvezetési számla	23 120	486
ÁFA elszámolás	34 297	54 506
Összesen	5 633 508	6 069 520

3.3.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

Pénzeszközök	adatok EUR-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Pénztár	-	-
Bankbetétek	65 295	304 073
Összesen	65 295	304 073

3.3.4 Aktív időbeli elhatárolások

A Társaságnál nem merült fel tárgyévét követően esedékes költség, illetve tárgyévben esedékes bevétel.

3.4 Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változások a következők:

Tőkeelem	Nyitás	Növekedés	Csökkenés	adatok EUR-ban	
				Átkönyvelés	Zárás
Jegyzett tőke	37 000				37 000
Jegyzett, be nem fiz. tőke (-)	-				-
Tőketartalék	333 000				333 000
Eredménytartalék	-			- 645 283	- 645 283
Lekötött tartalék	-				-
Értékelési tartalék	-				-
Adózott eredmény	- 645 283		- 3 030 657	645 283	- 3 030 657
Saját tőke	- 275 283	-	- 3 030 657	-	- 3 305 940

A Cégbíróságon átvezetett változás a tárgyévben nem történt.

3.5 Kötelezettségek.

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettség állománya a fordulónapon:

	adatok EUR-ban	
Hosszú lejáratú kötelezettségek	2019.12.31	2020.12.31
Tartósan kapott kölcsön kapcsolt vállalkozástól	37 248 356	39 110 774
Összesen	37 248 356	39 110 774

Hosszú lejáratú kötelezettségek között került kimutatásra az alapítók által nyújtott kölcsönök értéke.

	adatok EUR-ban	
Rövid lejáratú kötelezettségek	2019.12.31	2020.12.31
Szállítók	109 550	2 286
Nem számlázott szállítói kötelezettség	450	300
Kapott kölcsön kapcsolt vállalkozástól	19 030 477	19 912 740
TAO elszámolás	64	745
Összesen	19 140 541	19 916 071

Rövid lejáratú kötelezettségek között szintén kimutatunk alapítókkal szembeni kölcsönkötelezettséget 19 912 740 EUR értékben, szállítói tartozás 2 286 EUR a fordulónapon.

3.6 Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság könyveiben a fordulónapon nyilvántartott passzív időbeli ráfordítások nem szerepelnek.

4 Eredménykimutatás

4.1 Értékesítés nettó árbevétele

A KEQI Kft. a tárgyévben árbevételt nem realizált.

4.2 Aktivált saját teljesítménye

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

4.3 Egyéb bevételek

A Társaság 2020. évben egyéb bevételként kerekítést számolt el.

Egyéb bevételek	adatok EUR-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Kerekítés	-	4
Összesen	-	4

4.4 Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások a fordulónapon a következőképpen alakultak:

Anyagjellegű ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Számviteli szolgáltatás	3 540	5 126
Átvilágítás	62 900	22 100
Tanácsadás	90	-
Jogi képviselet	92 500	32 500
Ingtatlan értékbecslés	-	5 000
Székhelyszolgáltatás	-	336
Kamarai hozzájárulás	-	30
Cégekivonat lekérés	-	3
Szavatossági biztosítás	141 248	49 628
Hatósági szolgáltatási díjak	107	197
Pénzügyi szolgáltatási díjak	623	3 191
Összesen	301 008	118 111

A számviteli szolgáltatásért fizetett költségeken kívül jelentős értéket képviselnek az átvilágítással kapcsolatos költségek (22 100 EUR), ügyvédi munkadíjak (32 500 EUR), illetve a legnagyobb hányadot a szavatossághoz kötődő biztosítás költségei (49 628 EUR) teszik ki.

4.5 Személy jellegű ráfordítások

A Társaság a fordulónapon munkavállalói állománnyal nem rendelkezik, nem számolt el személyi jellegű ráfordításokat.

4.6 Egyéb ráfordítások

A Társaság 2020. évben egyéb ráfordítások között kerekítést számolt el.

	adatok EUR-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Egyéb bevételek		
Kerekítés	-	4
Összesen	-	4

4.7 Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság pénzügyi veszteségét a kölcsönök után elszámolt kamatok értéke okozza.

	adatok EUR-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Pénzügyi műveletek eredménye		
Kapott kamatok	35 652	438 437
Árfolyam nyereség	9	11
Árfolyam veszteség	- 150	- 5 525
Fizetendő kamatok	- 379 722	- 3 344 681
Összesen	- 344 211	- 2 911 758

5 Mérlegen kívüli tétel

5.1 Társasági adó

A számvitel és adózás alapjául szolgáló eredmény kapcsolata:

Adózás	adatok EUR-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény	- 645 219	- 3 029 868
-Elhatárolt veszteség	-	-
-Adótörvény szerinti écs	-	-
-Kivezett eszközök értéke TAO	-	-
+Szvt.szerinti écs	-	-
+Kivezett eszközök értéke Szvt.	-	-
Adó alapjául szolgáló nyereség/(elhatárolható veszteség)	- 645 219	- 3 029 868
Tárgyévi társasági adó (9%)	-	-
-Adókedvezmények	-	-
Összes tárgyévi társasági adókötelezettség	-	-
Nyereség-minimum	2019.12.31	2020.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	-	-
Egyéb bevételek	-	4
Pénzügyi műveletek bevételei	35 661	438 448
Összesen	35 661	438 452
Adó alap 2%	713	8 769
Társasági adó 9 %	64	789
Nyereség minimum alapján adózik	Igen	Igen

5.2 COVID-19 hatása

A Társaság a tárgy évben nem realizált árbevételt, ami a koronavírus járvánnyal nincs összefüggésben. A vállalkozásba 2021. évben két Társaság beolvasásra kerül.

6 Mutatószámok

KEQI Kft.		
Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatók		
	Bázis évre 2019.12.31	Tárgy évre 2020.12.31
Befektetett eszközök aránya =		
<i>Befektetett eszközök</i>	90%	89%
<i>Összes eszköz</i>		
Forgóeszközök aránya =		
<i>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</i>	10%	11%
<i>Összes eszköz</i>		
Tőkeerősség (saját tőke aránya) =		
<i>Saját tőke</i>	0%	-6%
<i>Mérleg főösszege</i>		
Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =		
<i>Adózott eredmény</i>	234%	92%
<i>Saját tőke</i>		
Kötelezettségek aránya =		
<i>Kötelezettségek</i>	100%	106%
<i>Mérleg főösszeg</i>		
Befektetett eszközök fedezete =		
<i>Saját tőke</i>	-1%	-7%
<i>Befektetett eszközök</i>		
Forgótőke, saját tőke aránya =		
<i>Forgóeszközök</i>	-2108%	-193%
<i>Saját tőke</i>		
Likviditási mutató =		
<i>Forgóeszközök</i>	30%	32%
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek</i>		
Árbevétel arányos üzleti eredmény =		
<i>Üzemi(üzleti) tevékenység eredmény</i>	na	na
<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>		
Bevétel arányos adózás előtti eredmény =		
<i>Adózás előtti eredmény</i>	-1809%	-691%
<i>Összes bevétel</i>		
Eszköz arányos jövedelmezőség =		
<i>Adózás előtti eredmény</i>	-1%	-5%
<i>Eszközök összesen</i>		

Budapest, 2021. március 1.



 a vállalkozás vezetője

KÖKI EAST END Zrt.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-049107

Statisztikai számjel: 25817346-6820-114-01

Éves beszámoló

a 2021. szeptember 30-án megszűnő Társaság üzleti évére.

KÖKI EAST END Zrt.
Mérleg a 2021. szeptember 30-án végződő évre

Mérleg

A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző évek módosításai	adatok eFt-ban	
			2021.09.30	
MÉRLEG - ESZKÖZÖK				
A. Befektetett eszközök	39 464 090	-	40 287 806	
I. Immateriális javak	1 931	-	6 941	
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-	
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-	
3. Vagyoni értékű jogok	1 642	-	6 788	
4. Szellemi termékek	289	-	153	
5. Üzleti vagy cégérték	-	-	-	
6. Immateriális javakra adott előlegek	-	-	-	
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-	-	
II. Tárgyi eszközök	39 462 159	-	40 280 865	
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	18 161 376	-	18 836 406	
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	311 720	-	273 729	
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	43 845	-	40 787	
4. Tenyészállatok	-	-	-	
5. Beruházások, felújítások	106 916	-	265 698	
6. Beruházásokra adott előlegek	8 835	-	33 499	
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	20 829 467	-	20 830 746	
III. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-	-	
1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	-	-	-	
2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	-	-	-	
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-	-	
4. Tartósan adott kölcs. jelentős tul.rész. viszonyban álló váll-ban	-	-	-	
5. Egyéb tartós részesedés	-	-	-	
6. Tartósan adott kölcs. egyéb rész. viszonyban álló váll-ban	-	-	-	
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-	
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-	
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-	-	
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-	-	

Budapest, 2021. december 15.



.....
a vállalkozás vezetője

KÖKI EAST END Zrt.
Mérleg a 2021. szeptember 30-án végződő évre

A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző évek módosításai	adatok e Ft-ban
			2021.09.30
MÉRLEG - ESZKÖZÖK			
B. Forgóeszközök	5 281 299	-	3 698 900
1. Készletek	-	-	-
1. Anyagok	-	-	-
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-	-
3. Növények, hízó- és egyéb állatok	-	-	-
4. Késztermékek	-	-	-
5. Áruk	-	-	-
6. Készletekre adott előlegek	-	-	-
II. Követelések	2 983 900	-	3 024 648
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	880 856	-	660 921
2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	1 882 173	-	1 969 608
3. Követelések jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
4. Követelések egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
5. Váltókövetelések	-	-	-
6. Egyéb követelések	220 871	-	394 119
7. Követelések értékelési különbözete	-	-	-
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-	-
III. Értékpapírok	-	-	-
1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban	-	-	-
2. Jelentős tulajdoni részesedés	-	-	-
3. Egyéb részesedés	-	-	-
4. Saját részvények, saját üzletrészek	-	-	-
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-	-
6. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-	-
IV. Pénzeszközök	2 297 399	-	674 252
1. Pénztár, csekkok	-	-	-
2. Bankbetétek	2 297 399	-	674 252
C. Aktív időbeli elhatárolások	83 971	-	63 028
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	47 896	-	11 856
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	36 075	-	51 172
3. Halasztott ráfordítások	-	-	-
Eszközök összesen	44 829 360	-	44 049 734

Budapest, 2021. december 15.


 a vállalkozás vezetője

KÖKI EAST END Zrt.
Mérleg a 2021. szeptember 30-án végződő évre

A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző évek módosításai	adatok eFt-ban
			2021.09.30
MÉRLEG - FORRÁSOK			
D. Saját tőke	29 834 611	-	30 220 902
I. Jegyzett tőke	8 575 000	-	8 575 000
<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértékén</i>	-	-	-
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-	-	-
III. Tőketartalék	-	-	-
IV. Eredménytartalék	455 306	-	430 144
V. Lekötött tartalék	-	-	-
VI. Értékelési tartalék	20 829 467	-	20 830 746
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	20 829 467	-	20 830 746
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-
VII. Adózott eredmény	25 162	-	385 012
E. Céltartalékok	-	-	-
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-	-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-	-
3. Egyéb céltartalék	-	-	-
F. Kötelezettségek	14 526 412	-	13 462 560
I. Hátrasorolt kötelezettségek	-	-	-
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	-	-	-
2. Hátrasorolt köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemb.	-	-	-
3. Hátrasorolt köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-	-	-
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	11 621 863	-	11 693 783
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-	-
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-	-	-
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	-	-	-
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	11 354 852	-	11 367 065
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-	-
6. Tartós kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	-	-	-
7. Tartós köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	267 011	-	326 718
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	2 904 549	-	1 768 777
1. Rövid lejáratú kölcsönök	-	-	-
<i>- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>	-	-	-
2. Rövid lejáratú hitelek	-	-	-
3. Vevőktől kapott előlegek	-	-	-
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	496 284	-	742 367
5. Váltótartozások	-	-	-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	2 196 084	-	829 267
7. Rövid lejáratú köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemb.	-	-	-
8. Rövid lejáratú köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	212 181	-	197 143
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-	-
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-	-
G. Passzív időbeli elhatárolások	468 337	-	366 272
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	462 182	-	361 154
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 909	-	4 872
3. Halasztott bevételek	246	-	246
Források összesen	44 829 360	-	44 049 734

Budapest, 2021. december 15.



 a vállalkozás vezetője

KÖKI EAST END Zrt.
Eredménykimutatás a 2021. szeptember 30-án végződő évre

Eredménykimutatás

A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző évek módosításai	adatok eFt-ban
			2021.09.30
EREDMÉNYKIMUTATÁS			
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4 655 300	-	3 067 855
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	4 655 300	-	3 067 855
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-	-
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-	-
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	-	-	-
III. Egyéb bevételek	25 563	-	39 356
<i>Ebből: visszatérítendő értékesítés</i>	-	-	-
05. Anyagköltség	293 099	-	279 585
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 309 767	-	1 514 782
07. Egyéb szolgáltatások értéke	37 654	-	20 597
08. Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	461 601	-	133 524
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	2 102 121	-	1 948 488
10. Bérköltség	3 903	-	5 400
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 502	-	1 564
12. Bérjárulékok	1 077	-	1 089
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	7 482	-	8 053
VI. Értékcsökkenési leírás	376 144	-	316 678
VII. Egyéb ráfordítások	912 616	-	356 019
<i>Ebből: értékvesztés</i>	-	-	-
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI)	1 282 500	-	477 973
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	-	-
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>	-	-	-
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-	-
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>	-	-	-
15. Befektetett pénzügyi eszköz-ből (ért.p., köles.) szárm. bev., árf.v.	-	-	-
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>	-	-	-
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	135 613	-	109 980
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>	-	-	-
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	36 725	-	158 418
<i>Ebből: értékelési különbözet</i>	-	-	-
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	172 338	-	268 398
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	-	-	-
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>	-	-	-
19. Befektetett pénzügyi eszköz-ből (ért.p., köles.) szárm. ráf., árf.v.	-	-	-
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>	-	-	-
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	455 887	-	323 550
<i>Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>	155 136	-	101 934
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott köles., bankk. ért.v.	-	-	-
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 036 873	-	35 681
<i>Ebből: értékelési különbözet</i>	-	-	-
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	1 492 760	-	359 231
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	1 320 422	-	90 833
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	-	-	387 140
X. Adófizetési kötelezettség	-	-	2 128
D. Adózott eredmény (+C-X)	-	-	385 012

Budapest, 2021. december 15.



a vállalkozás vezetője

Kiegészítő melléklet

1 A Társaság bemutatása

A társaság neve:	KÖKI EAST END Zrt.
A társaság székhelye:	1191 Budapest, Vak Bottyány u.75. A-C. ép.
Alapítás időpontja:	2016.11.24.
Adószám:	25817346-2-44
Cégjegyzékszám:	Cg.01-10-049107 Bejegyzés: Fővárosi Cégbíróság 2016.12.06.
Részvényesek:	KEQI Kft. (74%, 50 680 db részvény) 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fszl.1. RTGG Invest Kft. (26%, 17 920 db részvény) 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fszl.1.
Alaptőke összege:	8.575.000.000 Ft
Tevékenység:	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A beszámoló aláírására:

Bárány Kristóf Péter igazgatósági tag (1011 Budapest, Ponty utca 6.)

Marton András igazgatósági tag (1124 Budapest, Nárcisz utca 56. 2.em.5.)

Németh Gábor igazgatósági tag (1118 Budapest, Radóc utca 10.)

bármely két személy együttesen jogosultak, és

Fodor Csaba igazgatósági tag (2100 Gödöllő, Fenyvesi nagyút 1/B.)

Szabó Dóra igazgatósági tag (1053 Budapest, Veres Pálné utca 34. 3.em.2)

az alábbi személyek bármelyikével együttesen írhatnak alá: Bárány Kristóf Péter, Marton András, Németh Gábor.

A számviteli törvény alapján a Társaság könyvvizsgálata kötelezett, a könyvvizsgáló adatai:

Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.

Székhely: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.

Cégjegyzékszám: 13-09-095120

Kamarai nyilvántartási száma: 002184

Dr. Bernula Pál
2011 Budakalász, Bokros utca 57
Kamarai tagsági száma: 001119

Díjazása: 1.600.000 Ft + ÁFA

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

A beszámolót a Finacont Kft. (12788886-2-41, 1062 Budapest, Aradi u. 16. 2/2.) képviseletében
Teleky Mónika (Regisztrációs szám: 170 002) készítette.

2 Számviteli Politika

A Társaság könyveit és nyilvántartását a jelenleg hatályos 2000. évi C. számviteli törvényben (a továbbiakban a "Törvény"), és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti.

Az üzleti évben csak olyan gazdasági események következtek be, amelyek valós és megbízható bemutatásához a számviteli alapelvek érvényesítése megfelelő alapot biztosított, a Társaság a számviteli törvény előírásaitól nem tért el.

A nyilvántartások vezetése és a beszámoló elkészítése a vállalkozás folytatása elvén alapul, az eszközök és a kötelezettségek értékelésénél, a céltartalék képzésénél az óvatosság elvének figyelembevételével jár el a társaság.

A mérleg nem tartalmaz olyan tételeket, amelyek több mérlegsorhoz is hozzárendelhetők lennének, illetve nem változott meg az eszközök besorolása. A beszámoló összeállításakor az összehasonlíthatóság követelménye biztosított, nem került sor az értékelési elvek megváltoztatására a tartósan megváltozott körülmények miatt.

2.1 A mérlegkészítés időpontja

A Társaság 2021.09.30-án beolvadt az anyavállalatába, a KEQI Kft-be, így a záró beszámoló fordulónapja: 2021.09.30, a mérlegkészítés időpontja: 2021.11.30.

2.2 Az eszközök és források minősítésének döntő tényezői, a minősítés eljárási szabályai

Az eszközök és források tagolása és csoportosítása megegyezik a mérleg által felkínált részletezéssel.

A Társaság jelentősnek minősít minden olyan – ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt – hibát, amely a mérlegfőösszeg 2%-át, de legalább az 5 millió Ft-ot eléri. Ezen tételek a mérlegben és az eredménykimutatásban külön oszlopban, az előző év adatai mellett kerülnek bemutatásra.

Tárgyi eszközök nyilvántartása tételesen, egyedileg történik.

A 200 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközök tekintetében az értékcsökkenési leírás elszámolása egyösszegű, míg az értékhatár feletti eszközök tekintetében lineáris.

A Társaságnál az immateriális javak és a tárgyi eszközök maradványértéke egyedileg kerül megállapításra, amennyiben azt jelentősnek minősítjük.

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök a Társaság mérlegében beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve az ismert piaci értéküknél nem magasabb értéken kerülnek kimutatásra.

A Társaság az alábbi ÉCS leírási kulcsokat alkalmazza:

Megnevezés	%	Hasznos élettartam(év)
Vagyoni értékű jogok	20	5
Szellemi termékek	20	5
Ingatlanok	5	20
Számítástechnikai eszközök	33	3
Termelő gépek, berendezések	10	10
Egyéb gépek, berendezések	14,5	7

2.3 Az árfolyam-különbözetek elszámolásának rendje

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) hivatalos devizaárfolyamon kerülnek elszámolásra.

A Társaság az év végi forintérték meghatározásához az MNB devizaárfolyamát veszi alapul az alább felsorolt mérlegtételek esetében:

- a valutapénztárban lévő valutakészlet,
- a deviza számlán lévő devizakészlet,
- a külföldi pénzürtékre szóló követelések értéke,
- a külföldi pénzürtékre szóló tartozások értéke.

2.4 A beszámoló választott formája

A Társaság mérlegét "A" változat, eredménykimutatását összköltség eljárással készítette. Az éves beszámoló adatai ezer forintban értendők.

2.5 Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított ügyletek

A Társaság kapcsolt vállalkozásaival 2021. évben kölcsön ügyleteket folytatott.

2.6 Értékhelyesbítés, értékelési tartalék

A Társaság él azzal a lehetőséggel, hogy értékhelyesbítést mutasson ki a befektetett eszközök vonatkozásában, amennyiben azok piaci értéke tartósan és jelentősen eltér a könyv szerinti értéktől.

2.7 Értékvesztés

A Társaság a vevőkövetelésekre, az adós minősítése alapján, az üzleti év mérlegfordulónapján egyenlegként mutatkozó és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésekre értékvesztést számol el, amennyiben az egyedi vizsgálat során megállapításra kerül, hogy a követelés megtérülése nagy valószínűséggel nem várható.

A Társaság az éven túli követeléseire 100% értékvesztést számolt el.

2.8 Időbeli elhatárolás

A Társaság a gazdasági események hatásait olyan arányban mutatja ki, ahogyan az időszakok között megoszlik.

2.9 Kivételes nagyságú bevételek, költségek, ráfordítások

A Társaság azokat a bevételeket, ráfordításokat, költségeket tekinti kivételes nagyságúnak, amelyek egy tranzakcióhoz köthetően az egyes eredménykimutatás sorok összegének legalább 50%-át kiteszik. A személyi jellegű ráfordítások közül az alpbérek és a kapcsolódó járulékok semmilyen esetben sem minősülhetnek kivételes nagyságúnak. A Társaság a részesedések megszerzésével és a káreseményekkel kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat akkor tekinti kivételes előfordulásúnak, ha azok a 10 millió Ft-ot meghaladják.

A Társaság azokat az egyéb és pénzügyi bevételeket/ráfordításokat tekinti jelentős összegűnek, és mutatja be a kiegészítő mellékletében, amelyek egy gazdasági eseményhez kapcsolódóan meghaladják az adott eredménykimutatás sor összegének 20%-át, de legalább az 5 millió Ft-ot. Az iparűzési adó akkor sem minősül jelentős ráfordításnak, ha meghaladja ezeket az értékhatárokat.

Mérleg

2.9.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

A Társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek értékében bekövetkezett tárgyévi változásait a következő táblázat tartalmazza.

Bruttó érték Eszközcsoport					Adatok eFt-ban
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Záró
Beruházások, felújítások	106 916	159 622	-	840	265 698
Beruházásokra adott előlegek	8 835	75 932	-	51 268	33 499
Szellemi termékek	1 009	-	-	-	1 009
Vagyoni értékű jogok	4 397	6 094	-	-	10 491
Ingtatlanok	18 813 212	942 810	-	-	19 756 022
Termelőgépek, berendezések	508 526	238	-	-	508 764
Irodai és egyéb berendezések	84 093	6 527	-	-	90 620
MIND ÖSSZESEN:	19 526 988	1 191 223	-	52 108	20 666 103

Értékcsökkenés Eszközcsoport					Záró Nettó
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Beruházások, felújítások	-	-	-	-	265 698
Beruházásokra adott előlegek	-	-	-	-	33 499
Szellemi termékek	720	136	-	856	153
Vagyoni értékű jogok	2 755	948	-	3 703	6 788
Ingtatlanok	651 836	267 780	-	919 616	18 836 406
Termelőgépek, berendezések	196 806	38 229	-	235 035	273 729
Irodai és egyéb berendezések	40 248	9 585	-	49 833	40 787
MIND ÖSSZESEN:	892 365	316 678	-	1 209 043	19 457 060

Értékhelyesbítés Eszközcsoport					Záró Nettó
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	20 829 467	1 279	-	20 830 746	20 830 746
MIND ÖSSZESEN	20 829 467	1 279	-	20 830 746	20 830 746

BEFEKTETETT ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:	39 464 090	875 824	-	52 108	40 287 806	40 287 806
---------------------------------------	-------------------	----------------	----------	---------------	-------------------	-------------------

2.9.2 Befektetések

A Társaságnak 2021. szeptember 30-án nem állnak fent befektetései.

2.10 Forgóeszközök

2.10.1 Készletek

A Társaság 2021. szeptember 30-án készletállománnyal nem rendelkezik.

2.10.2 Követelések

A vevőkövetelések állománya a számlázott es a vevő által elismert összegben kerül kimutatásra, mely nem tartalmazza az Sztv. 3.§ (4) bekezdés 10. pontja alapján behajthatatlannak minősülő, valamint a vevő által el nem ismert követeléseket.

A devizában fennálló követeléseket év végén az MNB által közzétett hivatalos szeptember 30-i árfolyamára értékeli át a Társaság.

A Társaság a jelentős (365 napot meghaladó) követelésekre 100% értékvesztést számolt el, melynek értéke 113 644 eFt.

Jelentős értéket képvisel az alapítóknak nyújtott kölcsönök értéke (1 969 608 eFt), és a vevőkkel szembeni követelések értéke. (660 921 eFt).

Követelések	Adatok eFt-ban	
	2020.12.31	2021.09.30
Vevőkövetelések	880 856	660 921
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	1 882 173	1 969 608
Társasági adó elszámolás	154 129	145 577
Adott előlegek	647	305
ÁFA elszámolás	65 321	93 642
Eltérő időszaki áfa követelés	-	21 275
Iparüzési adó	645	25 556
Szállítói túlfizetés	15	9 844
Adott utalványok	114	114
Árbvevétel rendezése átalakulás miatt	-	97 806
Összesen	2 983 900	3 024 648

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

Pénzeszközök	Adatok eFt-ban	
	2020.12.31	2021.09.30
Pénztár	-	-
Bankbetétek	2 297 399	674 252
Összesen	2 297 399	674 252

A KEE Zrt. házi pénztár állománnyal nem rendelkezik.

A bankbetétállomány csökkenését az okozta, hogy a Társaság az év során nagy volumenű beruházásokat hajtott végre.

2.10.3 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

Aktív időbeli elhatárolások	2020.12.31	Adatok eFt-ban
		2021.09.30
BKV közüzemi díj bevételek	4 045	4 045
HT Egyéb bérleti díj bevételek	807	2 343
HT Retail bérleti díj bevételek	3 875	2 550
Bérleti díj kedvezmény	-	748
RT bérleti díj stand bevételek	88	-
Forgalomarányos bérleti díj bevételek	2	-
ÜM díj-Retail bevételek	300	263
Továbbszámolt áram bevételek	19 334	-
Továbbszámolt távfűtés bevételek	13 578	-
Továbbszámolt gáz bevételek	175	-
Elektromos rendszerhasználati díj bevételek	5 693	-
Vizesblokk bevétel	-	1 907
Áram	8 101	1 428
Távfűtés	5 395	-
Gáz	55	-
Wrike licenses	-	381
Karbantartás	-	116
Marketing események	480	92
Reklámügynöki tevékenység/kül téri reklám	475	480
Online marketing	8	6
Egyéb marketing	42	-
Minősített bronz csomag	-	23
Vagyonbiztosítás	10 774	2 465
Terrorizmus elleni biztosítás	6 791	1 554
Felelősségbiztosítás	3 953	904
Építménadó IV.n.év	-	43 723
Összesen	83 971	63 028

2.11 Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változások a következők:

Tőkeelem	Nyitás	Növekedés	Csökkenés	Adatok eFt-ban	
				Átkönyvelés	Zárás
Jegyzett tőke	8 575 000	-	-	-	8 575 000
Jegyzett, be nem fiz. tőke (-)	-	-	-	-	-
Tőketartalék	-	-	-	-	-
Eredménytartalék	455 306	-	-	25 162	430 144
Lekötött tartalék	-	-	-	-	-
Értékelési tartalék	20 829 467	1 279	-	-	20 830 746
Adózott eredmény	- 25 162	385 012	-	25 162	385 012
Saját tőke	29 834 611	386 291	-	-	30 220 902

A saját tőke állományában cégbíróságon kötelezően átfuttatott változás nem történt.

2.12 Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek állományának alakulása:

Hosszú lejáratú kötelezettségek	2020.12.31	Adatok eFt-ban
		2021.09.30
Hosszú lejáratra kapott bankkölcsön	11 354 852	11 367 065
Óvadék	267 011	326 718
Összesen	11 621 863	11 693 783

A Társaság rövid lejáratú kötelezettségei:

Rövid lejáratú kötelezettségek	2020.12.31	Adatok eFt-ban
		2021.09.30
Szállítók	496 284	742 367
Tagi kölcsön	2 196 084	829 267
Egyéb kölcsön	-	250
Késedelmi pótlék	-	40
Önellenőrzési pótlék	-	112
SZJA	101	64
SZOCHO	105	-
Eltérő időszaki áfa	-	10 066
ÁFA	162 643	-
Innovációs járulék	3 212	1 922
TB járulék	125	-
Szakképzési hozzájárulás	10	-
Vevői túlfizetés	18 446	13 168
Utalványok	854	874
Nem számlázott szolgáltatások	13 761	-
Garanciális visszatartás	12 924	31 945
Tachnikai számla átalakulás miatt költségek rend	0	138 702
Összesen	2 904 549	1 768 777

Az alapítók által nyújtott kölcsönök értéke teszi ki a rövid lejáratú kötelezettségek döntő hányadát. (829 267 eFt).

A Társaság nem tart nyilván a környezet védelmével kapcsolatos kötelezettségeket.

2.13 Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

Passzív időbeli elhatárolás	2020.12.31	Adatok eFt-ban
		2021.09.30
Bérleti díj bevételek	449 194	352 973
Marketing bevételek	8 079	6 933
Közös ktg.bevételek	-	-
Raktár bérleti díj bevételek	1 230	1 049
Továbbszámlázott közüzemi díjak bevétele	3 678	199
Közüzemi díjak	2 864	3 272
Könyvvizsgálat	-	1 600
Számviteli szolgáltatás	730	-
Egyéb	2 316	-
Halasztott bevételek	246	246
Összesen	468 337	366 272

A bérleti díjakat a Társaság előre számlázza, így az átvevő Társaságnál esedékes értékek szerepelnek a kimutatásban.

3 Eredménykimutatás

3.1 Értékesítés nettó árbevétele

Értékesítés nettó árbevétele	2020.12.31	Adatok eFt-ban
		2021.09.30
HT Retail bérleti díj	1 901 278	1 311 823
HT OBI bérleti díj	239 290	198 918
HT Iroda bérleti díj	135 677	121 493
HT Parkoló bérleti díj	91 945	90 093
HT Raktár bérleti díj	11 052	9 327
HT Bérleti díj kedvezmény	-	15 072
HT Egyéb bérleti díj	290 224	76 744
RT Bérleti díj promóció	6 751	10 749
RT Bérleti díj stand	36 963	32 549
RT Bérleti homlokzat és reklám	24 450	18 172
RT Egyéb bérleti díj	13 577	14 253
Forgalomarányos bérleti díj	166 818	95 446
ÜM díj - Retail	975 191	654 001
ÜM díj - Iroda	67 672	62 231
ÜM elszámolás - Retail	-	65 597
ÜM díj - Egyéb	1 834	1 926
Továbbszámlázott áram bevétel	353 165	105 730
Továbbszámlázott távfűtés bevétel	65 938	21 628
Továbbszámlázott gáz bevétel	16 551	1 419
Továbbszámlázott víz bevétel	8 351	1 788
Továbbszámlázott szennyvíz bevétel	13 869	2 959
Továbbszámlázott egyéb bevétel	6 218	2 322
Marketing bevétel	28 286	44 632
Marketing bevétel - RT Mozi bevétel	-	838
Elektromos rendszerhasználati díj	101 192	28 530
Vízesblokk bevétel	-	2 100
Egyéb épülethez kapcsolódó bevétel	99 007	9 851
KEQI-be könyvelt nettó árbevétel	-	97 806
Összesen	4 655 300	3 067 855

Jelentős összegeket képvisel a kereskedelmi egységeknek számlázott bérleti és közüzemi díjak értéke.
(2 884 097 e Ft)

3.2 Aktívált saját teljesítmény értéke

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

3.3 Egyéb bevételek

Egyéb bevételek	2020.12.31	Adatok eft-ban
		2021.09.30
Követelés ÉV visszafrás	-	38 512
Kapott kártérítés, kötbér	24 333	580
Fellett tárgyi eszköz	53	0
Elengedett kötelezettség	-	264
Engedményezések	347	0
Adók, vevőkövetelés rendezése	46	0
TAO jóváírás	780	0
Kerekítés	4	0
Összesen	25 563	39 356

3.4 Anyagjellegű ráfordítások

A táblázat részletesen tartalmazza a KÖKI Zrt. anyagjellegű ráfordításait:

Anyagjellegű ráfordítások	2020.12.31	Adatok eFt-ban
		2021.09.30
Karbantartási anyagok	2 792	13 606
Elektromos áram	241 709	211 246
Távfűtés	29 647	45 297
Gázszolgáltatás	-	123
Vízdíj	7 200	4 931
Egyéb anyagok	11 751	4 382
Property menedzsment	193 390	150 152
Facility menedzsment	91 165	55 626
Karbantartás	152 897	106 760
Környezetvédelmi/energetikai szakreferens	4 465	3 133
Biztonsági szolgálat	185 664	124 716
Takarítás	198 313	140 152
Általános szemétszállítás	34 418	12 835
Szelektív hulladékgyűjtés	12 876	21 719
Kertészeti tevékenység	14 509	12 708
Bérbeadási jutalék - retail	27 151	58 224
Marketing tevékenység	99 400	529 104
Posta,futár,telefon mobil,internet-Teco,theni 20%	-	2
Számviteli szolgáltatás	8 224	4 970
Adótanácsadás	9 806	3 601
Könyvvizsgálat	1 600	1 600
Jogi szolgáltatás	81 656	50 413
Ingatlan értékbecslés	-	1 255
Menedzsment díj	175 297	87 139
Műszaki tanácsadás	12 826	3 829
Licencek	-	2 419
Szakértői díj(könyv,bérsz,üggy,aud,ford,tanad,ügy	15	-
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	13	623
Szennyvíz	6 084	5 100
KEQI-be könyvelt igénybevett szolgáltatások	-	138 702
Hatósági díjak	5 023	289
Pénzügyi szolgáltatási díjak	3 902	3 714
Biztosítási díjak	28 729	16 594
Továbbszámolt közüzemi szolgáltatás	457 874	133 524
Továbbszámolt Irodai kiépítések	3 726	-
Összesen	2 102 121	1 948 488

3.5 Személyi jellegű ráfordítások

Személy jellegű ráfordítások	2020.12.31	Adatok eFt-ban
		2021.09.30
Irodai reprezentáció	-	-
Bérlétszám	3 903	5 400
Személyi jellegű ráfordítás	2 106	1 334
Béren kívüli juttatások utáni SZJA	396	230
SZOCHO	1 018	1 008
Szakképzési hozzájárulás	59	81
Összesen	7 482	8 053
Átlagos statisztikai létszám	2	-

A KÖKI Zrt. munkavállalói létszámmal a fordulónapon nem rendelkezik.

3.6 Egyéb ráfordítások

A Társasági egyéb ráfordítási a tárgyidőszakban:

Egyéb ráfordítások	2020.12.31	Adatok eFt-ban
		2021.09.30
Bírság, késedelmi kamat	-	1
Önellenzési pótlék	448	1 639
Késedelmi pótlék	256	565
Terven felüli écs.	-	840
Vevő engedményezések	281 673	-
Elengedett követelések	323 610	47 048
Építményadó	177 765	131 169
Iparüzési adó	78 012	53 095
Klímavédelmi felügyeleti díj	-	51
Innovációs járulékok	11 702	7 964
Követelés értékvesztés	38 512	113 644
Egyéb ráfordítás, kerekítés	638	3
Összesen	912 616	356 019

Jelentős nagyságrendű az építményadó értéke (131 169 eFt), a követelések értékvesztése (113 644 eFt).

3.7 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi műveletek eredménye	Adatok eFt-ban	
	2020.12.31	2021.09.30
Kapott kamatok	135 613	109 980
-ebből társult vállalkozástól kapott	135 613	109 980
Árfolyam nyereség	36 725	158 418
Árfolyam veszteség	- 1 036 873	- 35 681
Fizetendő kamatok	- 455 887	- 323 550
-ebből kapcsolt vállalkozásnak adott	- 155 136	- 101 934
Összesen	- 1 320 422	- 90 833

A Társaság a KEQI Kft részére fizetett kölcsönkamat, illetve az Erste Banknak fizetett hitelkamat miatt realizál pénzügyi eredményében veszteséget, mely veszteség az előző évhez képest lényegesen kevesebb.

Tekintettel az euróban denominált kölcsönökre, 2021. év folyamán 151 167 eFt összegű nem realizált árfolyamnyereség került elszámolásra, a forint euróval szembeni minimális erősödésének következményeként.

4 Mérlegén kívüli tételek

4.1 Adózás

A számvitel és adózás alapjául szolgáló eredmény kapcsolata:

Adózás	2020.12.31	Adatok eFt-ban
		2021.09.30
Adózás előtti eredmény	- 37 922	387 140
+ Szvt.szerinti écs.	376 144	316 678
+Terven felüli écs.	-	840
+Követelés ÉV	38 512	113 644
+Bírságok késedelmi pótlék	256	565
-Követelés ÉV	-	38 512
-Adó-felajánlással összefüggésben egyéb bevételek	780	-
-TAO tv.szerinti écs.	- 785 360	622 749
-Elhatárolt veszteség	-	78 803
Adó alapjául szolgáló nyereség/(elhatárolható veszteség)	409 150	78 803
Tárgyévi társasági adó (9%)	-	7 092
Adókedvezmények	-	4 964
Összes tárgyévi társasági adókötelezettség	-	2 128
Nyereség -minimum	2019.12.31	2021.09.30
Értékesítés nettó árbevétele	4 655 300	3 067 855
Egyéb bevételek	25 563	39 356
Pénzügyi műveletek bevétele	172 338	268 398
Összes bevétel	4 853 201	3 375 609
Bevételt növelő tételek	-	-
Bevételt csökkentő tételek	-	-
Korrigált összes bevétel	4 853 201	3 375 609
Társasági adóalap	97 064	67 512
Társasági adó 9%	8 736	6 076
Adókedvezmények	- 6 115	-
TAO korábbi évek miatt	- 15 381	-
Összes tárgyévi társasági adókötelezettség	- 12 760	6 076
Nyereség-minimum alapján adózik	igen	nem

4.2 Származtatott ügyletek

A Társaság hitelfelvétele kapcsán kamatfedezeti ügyletekkel rendelkezik, hogy a változó kamatláb miatti kamatkockázatot fedezze.

A Társaság az alábbi kamatswap ügyleteket kötötte, amit az év során meg is tartott:

Ügylet futamidejének kezdő napja:	2017.10.02
Ügylet futamidejének utolsó napja:	2022.06.30
Névleges tőkeösszeg 2020.12.31.:	26 774 846,05 EUR
Fizetett fix kamatláb:	0,33 %

4.3 COVID-19 hatása

2021 évben a járvány tovább folytatódott, az első negyedévben érződött a korlátozások hatása,. Az 1-9 hónapot együttvéve és összehasonlítva a megelőző év azonos időszakával megállapíthatjuk, hogy az idei év árbevétele elmarad a 2020-as évtől. Bérleti Kedvezmény programunkat egész évben folytatjuk, segítve bérleink talpon maradását.

4.4 Kiegészítő információk

A társaság környezetre káros tevékenységet nem folytat. A társaságnak környezetvédelmi kötelezettségei nincsenek, a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel nem rendelkezik.

A Társaságnál felügyelőbizottság nem működik.

A Társaságnak a mérlegben, illetve jelen kiegészítő mellékletben nincs ismert függő vagy bizonytalan kötelezettségvállalása, kezességnyújtása.

A Társaság 2021 évben támogatásban nem részesült.

A Társaság a vezető tisztségviselő részére kölcsönt, előleget nem folyósított, nevében garanciát nem vállalt 2021. évben

A társaságnak 2021. szeptember 30-án többségi vagy jelentős részesedése más társaságban nem volt.

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

4.5 Pénzügyi mutatók

KÖKI EAST END Zrt.			
Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatók			
		Bázis évre 2020.12.31	Tárgy évre 2021.09.30
Befektetett eszközök aránya =			
<i>Befektetett eszközök</i>		88%	91%
<i>Összes eszköz</i>			
Forgóeszközök aránya =			
<i>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</i>		12%	9%
<i>Összes eszköz</i>			
Tőkeösszeg (saját tőke aránya) =			
<i>Saját tőke</i>		67%	69%
<i>Mérleg főösszege</i>			
Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =			
<i>Adózott eredmény</i>		0%	1%
<i>Saját tőke</i>			
Kötelezettségek aránya =			
<i>Kötelezettségek</i>		32%	31%
<i>Mérleg főösszege</i>			
Befektetett eszközök fedezete =			
<i>Saját tőke</i>		76%	75%
<i>Befektetett eszközök</i>			
Forgótőke, saját tőke aránya =			
<i>Forgóeszközök</i>		18%	12%
<i>Saját tőke</i>			
Likviditási mutató =			
<i>Forgóeszközök</i>		182%	209%
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek</i>			
Árbevétel arányos üzleti eredmény =			
<i>Üzemi(üzleti) tevékenység eredmény</i>		28%	16%
<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>			
Bevétel arányos adózás előtti eredmény =			
<i>Adózás előtti eredmény</i>		-1%	11%
<i>Összes bevétel</i>			
Eszköz arányos jövedelmezőség =			
<i>Adózás előtti eredmény</i>		0%	1%
<i>Eszközök összesen</i>			

4.6 Cash Flow kimutatás

KÖKI EAST END Zrt.			
Cash Flow			
		2020.12.31	2021.09.30
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		853 946	- 555 952
1.a Adózás előtti eredmény	±	- 37 832	387 140
ebből működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		-	-
1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben	±	-	-
2. Elszámolt amortizáció	+	376 144	316 678
3. Elszámolt értékvesztés és visszafrás	+	38 512	75 132
4. Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete	±	-	-
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	±	-	-
6. Szállítói kötelezettség változása	±	455 141	246 083
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	±	81 682	- 1 381 855
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	±	- 187 113	- 102 065
9. Vevőkövetelés változása	±	211 504	144 803
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	±	- 347 121	- 260 683
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	±	250 359	20 943
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	12 670	- 2 128
13. Fizetett, osztalék, részesedés	-	-	-
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		- 1 665 375	- 1 067 195
14. Befektetett eszközök beszerzése	-	- 3 212 312	- 1 139 115
15. Befektetett eszközök eladása	+	-	-
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése,	+	1 546 937	-
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	-	71 920
18. Kapott osztalék, részesedés	+	-	-
III. Pénzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás		2 430 302	-
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	2 430 302	-
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	-	-
21. Hitel és kölcsön felvétele	+	-	-
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	+	-	-
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkecsökkentés)	-	-	-
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	-	-
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	-	-
26. Véglegesen átadott pénzeszköz	-	-	-
IV. Pénzeszközök változása (± I ± II ± III sorok)		- 1 618 873	- 1 623 147
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése	±	-	-
IV. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV ± 27. sorok)		± 1 618 873	- 1 623 147

Budapest, 2021. december 15.

- 23/23 -


a vállalkozás vezetője

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a **KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság** általános jogutódja a **KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság** tulajdonosai részére

Vélemény

Elvégeztük a **KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2021. évi beolvadás miatti záró éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely beolvadás miatti záró éves beszámoló a 2021. szeptember 30-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **44.049.734 E Ft**, az adózott eredmény **385.012 E Ft** nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt 2021. évi beolvadás miatti záró éves beszámoló megbízható és valós képet ad a **KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2021. szeptember 30-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól és a jogutód társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfeleltünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilváníttunk.

Véleményünk szerint a **KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2021. évi beadvány miatti záró éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményt az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a beadvány miatti záró éves beszámoló a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

A beadvány miatti záró éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaság a beadvány után hogyan befolyásolja az általános jogutód vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően köztegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a beadvány miatti záró éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott beadvány miatti záró éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a beadvány miatti záró éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság részéről az általános jogutód vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak.
- Értékeljük a beolvadás miatti záró éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budakalász, 2021. december 15.

Első Magyar Audit Holding Kft.
2011 Budakalász, Bokros u. 57.



dr. Bernula Pál
ügyvezető
Első Magyar Audit Holding Kft
2011. Budakalász Bokros u. 57.
Nyilvántartásba-vételi szám: 002184



dr. Bernula Pál
könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 001119

7. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KEQI KFT 2021. szeptember 30.-i BEOLVADÁS UTÁNI VAGYONMÉRLEGE
KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSSEL

"Átvevő" - KEQI Kft. Beolvadás utáni vagyonmérlege

2021.09.30

Sorszám	A tétel megnevezése	Adatok EUR-ban
a	b	
1	A. Befektetett eszközök	111 844 154
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	19 253
5	3. Vagyoni értékű jogok	18 828
6	4. Szellemi termékek	425
7	5. Üzleti vagy cégérték	-
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	111 824 901
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	110 027 603
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	759 263
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	113 134
14	4. Beruházások	831 983
16	6. Beruházásokra adott előleg	92 918
17	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-
20	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-
29	B. Forgóeszközök	6 597 001
30	I. KÉSZLETEK	-
35	5. Áruk	-
37	II. KÖVETELÉSEK	4 549 229
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	2 861 517
39	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-
43	6. Egyéb követelések	1 687 712
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK	2 047 772
54	1. Pénztár, csekkek	-
55	2. Bankbetétek	2 047 772
56	C. Aktív időbeli elhatárolások	179 642
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	37 519
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	142 123
59	3. Halasztott ráfordítások	-
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	118 620 797
61	D. Saját tőke	9 370 698
62	I. JEGYZETT TŐKE	47 000
65	III. TÓKETARTALÉK	-
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	9 323 698
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-
69	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	-
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-
72	E. Céltartalékok	-
76	F. Kötelezettségek	107 677 401
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	87 216 649
83	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-
86	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	31 529 636
88	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	54 780 772
91	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	906 241
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	20 460 752
97	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 615 036
99	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	10 704 916
102	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7 140 800
105	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 572 698
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 533 121
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	38 895
108	3. Halasztott bevételek	682
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	118 620 797

-

0

118



JACSMENIK GYULA ATTILA

egyéni vállalkozó
kamarai tag könyvvizsgáló
4027 Debrecen, Abigél u. 7. fszt.3.
Tel: 52/323-251, 30/9980-776

Adósz.:63927845-2-29 MKVK tagsági sz:005523 ERSTE BANK:11600006-00000000-72540183

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A beadvásban résztvevő alább megnevezett gazdasági társaságok tulajdonosainak

KEQI Kft.
RTGG Invest Kft.
KÖKI EAST END Befektetési Zrt.

Jelentés a végleges vagyommérlegekről

Vélemény

Elvégeztem az alább megnevezett gazdasági társaságok bejegyzett beadvásával összefüggésben a **2021. 09. 30-i** fordulónapra elkészített végleges beadvási vagyommérlegek és végleges vagyontájak (a továbbiakban együtt: „végleges vagyommérleg” vagy „végleges vagyommérlegek”) könyvvizsgálatát, amelynek során megvizsgáltuk:

- a **KEQI Kft.** (1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C ép., cégjegyzékszám: 01-09-346582), mint a beadvás után változatlan formában továbbműködő átvevő társaság („átvevő társaság”), a beadvás napjára, a beadvás előtti állapotra vonatkozó végleges vagyommérlegét, amelyben az eszközök és források egyező végösszege **53 360 427 EUR**, a jegyzett tőke összege **37 000 EUR**, a saját tőke összege - **5 620 449 EUR**;
- az **RTGG Invest Kft.** (1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt.1., cégjegyzékszám: 01-09-346877), mint a beadvás során az átvevő társaságba történő beadvás miatt megszűnő társaság („Beadvó Társaság 1”) beadvás napjára vonatkozó végleges vagyommérlegét, amelyben az eszközök és források egyező végösszege **28 070 073 EUR**, a jegyzett tőke összege **10 000 EUR**, a saját tőke összege **2 307 315 EUR**; valamint
- a **KÖKI EAST END Zrt.** (1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C ép., cégjegyzékszám: 01-10-049107), mint a beadvás során az átvevő társaságba történő beadvás miatt megszűnő társaság („Beadvó Társaság 2”) beadvás napjára vonatkozó végleges vagyommérlegét, amelyben az eszközök és források egyező végösszege **122 183 885 EUR**, a jegyzett tőke összege **23 785 088 EUR**, a saját tőke összege **83 825 870 EUR**; valamint
- a **KEQI Kft.** (1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C ép., cégjegyzékszám: 01-09-346582), mint a beadvás után változatlan formában továbbműködő társaság („Jogutód társaság”) beadvás napjára vonatkozó, a beadvás utáni tényleges vagyoni helyzetét bemutató végleges vagyommérlegét, amelyben az eszközök és források egyező végösszege **118 620 797 EUR**, a jegyzett tőke összege **47 000 EUR**, a saját tőke összege **9 370 698 EUR**.

A beadvásban résztvevő társaságok a továbbiakban együtt: „Egyesülő Társaságok”.

Véleményem szerint a **KEQI Kft.**, mint átvevő társaság, az **RTGG Invest Kft.** és a **KÖKI EAST END Zrt.**, mint a beadvó társaságok, és a **KEQI Kft.**, mint a beadvás után változatlan formában tovább működő jogutód társaság **2021. 09. 30-i** fordulónapra elkészített, mellékelt végleges vagyommérlegeit minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) 136-141. §-okban foglalt rendelkezéseivel összhangban állították össze.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló végleges vagyommérlegek könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok az Egyesülő Társaságoktól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb kérdések – a felhasználás korlátozása

Ez a független könyvvizsgálói jelentés az egyes jogi személyek átalakulásáról, egyesüléséről, szétválásáról szóló 2013. évi CLXXVI. törvény (a továbbiakban: „átalakulási törvény”) 11. § (2a) bekezdésére tekintettel, valamint a számviteli törvény 136. § (9) bekezdése alapján az Egyesülő Társaságok tulajdonosai részére készült, és a jelentésem az e törvényekben meghatározott céltól eltérő más célra nem használható fel.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a végleges vagyommérlegekért

A vezetés felelős a végleges vagyommérlegeknek a számviteli törvény 136-141. §-okban foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrolléért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes végleges vagyommérlegek elkészítése.

A végleges vagyommérlegek elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a jogutód társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és a tudomásunkra hozza a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló végleges vagyommérlegek összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a jogutód társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló végleges vagyommérlegek könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során céлом kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a végleges vagyommérlegeket a számviteli törvény 136-141. §-okban foglalt rendelkezéseivel összhangban állították össze és végleges vagyommérlegek egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott végleges vagyommérlegek alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem a végleges vagyommérlegek akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas

könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Egyesülő Társaságok belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló végleges vagyommérlegek összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a jogutód társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom erre a figyelmet, vagy ha arra a következtetésre jutok, hogy a vezetés részéről nem helytálló a végleges vagyommérlegek elkészítése során a vállalkozás folytatása elvének alkalmazása, abban az esetben ellenvéleményt kell kibocsátanom. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Előre nem látható jövőbeli események vagy feltételek következtében előfordulhat, hogy a jogutód társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem a végleges vagyommérlegek átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, valamint értékelem azt is, hogy a végleges vagyommérlegekben teljesül-e az alapul szolgáló ügyleteknek és eseményeknek számviteli törvény 136.-141. §-okban foglaltak szerinti bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét, ütemezését és a könyvvizsgálat jelentős megállapításait.

Debrecen, 2021. december 21.

JACSMENIK GYULA ATTILA e.v.
kamarai tag könyvvizsgáló
4027 Debrecen, Abtég u. 7., fszt. 3.
Asz.: 63927845-2-29, MKVK 1 sz.: 005523
Nyilvántartási szám: 7888528
ÉRSTE: 11600006-00000000-72540183
"pénzforgalmi elszámolás"

Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása:

Kamarai tag könyvvizsgáló neve: **Jacsmenik Gyula Attila**
Nyilvántartási szám: **MKVK 005523**

