

---

## INFORMÁCIÓS ÖSSZEÁLLÍTÁS

---

### A PCRK INVEST ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

mint kibocsátó által kibocsátásra kerülő, PCRK 2027/A Kötvény  
elnevezésű kötvény tájékoztató nélküli nyilvános forgalomba  
hozatalához

Forgalmazó:

**Concorde Értékpapír Zrt.**

2024. május 14.

**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 .....	7
1. DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK .....	10
2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK .....	14
2.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása .....	14
2.1.1. A Kibocsátó jogi státusza .....	14
2.1.2. Ingatlan kiadottsága .....	14
2.1.3. Negatív saját tőke .....	14
2.1.4. A folyamatos működés biztosítása .....	14
2.1.5. Az Ingatlan értékesítésének késedelme, illetve a Kötvény értékét nem fedező ára.....	14
2.1.6. Az Anyavállalat likviditása.....	14
2.1.7. Hozamkörnyezet alakulása .....	15
2.1.8. Banki finanszírozás hatása.....	15
2.1.9. Bérleti díjak alakulása.....	15
2.1.10. Adózási szabályok változásának kockázata.....	15
2.1.11. Kibocsátó harmadik személyek felé fennálló kötelezettségei .....	15
2.2. Kötvényekre vonatkozó kockázatok .....	16
2.2.1. A Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek .....	16
2.2.2. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása .....	16
2.2.3. Jogszabályváltozások .....	16
2.2.4. Adószabályok változása.....	16
2.2.5. A forgalomba hozatal módja .....	16
2.2.6. Likviditásés másodlagos piachiánya .....	17
2.2.7. Piaci hozamok elmozdulása .....	17
2.2.8. Devizaárfolyam kockázat .....	17
2.2.9. Fix kamatozás kockázata .....	17
2.2.10. Vagyoni biztosítás hiánya.....	17
2.2.11. A Kötvényekbe történő befektetés kockázata.....	17
2.2.12. Jegyzési eljárás kockázata.....	18
2.2.13. Tranzakciós költségek.....	18
2.2.14. A Kötvények nem biztosítottak.....	18
2.2.16. A Kötvények hitelminősítési kockázata.....	18
2.2.17. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció meghíúsulása .....	18
2.2.18. A kereskedés felfüggesztésének kockázata .....	19
2.2.19. Az értékpapírlistáról történő törlés kockázata .....	19

2.2.20.	Kötelezettségvállalások megsértése.....	19
2.3.	A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása .....	19
3.	<b>A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA .....</b>	<b>19</b>
3.1.	Céginformációk a Kibocsátóról .....	19
3.2.	Cégstruktúra, szervezeti felépítés .....	20
3.2.1.	Kibocsátó leányvállalata .....	20
3.2.2.	Kibocsátó tulajdonosi struktúrája.....	21
3.2.3.	Vállalati struktúrát szemléltető ábra .....	21
3.3.	Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása .....	21
3.3.1.	Szabadalmak, licenciák.....	21
3.3.2.	Védjegyek.....	21
3.4.	Egyéb ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások.....	21
3.4.1.	Kereskedelmi szerződések .....	21
3.4.2.	Pénzügyi szerződések .....	23
3.5.	Alkalmazottak létszáma.....	23
4.	<b>ANYAVÁLLALAT BEMUTATÁSA .....</b>	<b>23</b>
4.1.	Anyavállalat neve .....	23
4.2.	Anyavállalat bejegyzésének helye és nyilvántartási száma .....	23
4.3.	Anyavállalat bejegyzésének időpontja .....	23
4.4.	Anyavállalat tevékenységének időtartama.....	23
4.5.	Az Anyavállalat létesítő okirat szerinti székhelyének címe: .....	23
4.6.	Az Anyavállalat jogi formája.....	24
4.7.	Az Anyavállalat működésére irányadó jog.....	24
5.	<b>A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA .....</b>	<b>24</b>
5.1.	A Kibocsátó működése.....	24
5.2.	A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése .....	24
5.3.	A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a Kibocsátó versenyhelyzete.....	24
5.3.1.	A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása .....	24
5.3.1.1	Wroclawi irodapiac.....	24
5.3.1.2	Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása .....	24
5.4.	A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása.....	25
5.4.1.	A Kibocsátó általános üzleti stratégiája .....	25
5.5.	<b>A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT IDŐSZAKÁNAK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL ...</b>	<b>25</b>
5.5.1.	Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása ....	25
5.5.1.1	Árbevétel .....	25
5.5.1.2	Működési ráfordítások .....	25
5.5.1.3	Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA .....	25

5.5.1.4	Pénzügyi eredmény.....	25
5.5.1.5	Adózott eredmény.....	25
5.5.1.6	Befektetett eszközök.....	25
5.5.1.7	Forgóeszközök.....	25
5.5.1.8	Források.....	25
5.5.1.9	Cash Flow.....	25
5.6.	Információk a kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről....	25
5.7.	Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárata, fajtája, EU-s és állami támogatások).....	26
6.	<b>TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK</b> .....	26
6.1.	Tulajdonosok.....	26
6.1.1.	A Kibocsátó 5%-ot meghaladó tényleges tulajdonosa.....	26
6.2.	Igazgatóság.....	26
6.2.1.	Bárány Kristóf Péter, igazgatóság elnöke.....	26
6.2.2.	Németh Gábor, igazgatósági tag.....	26
6.2.3.	Marton András, igazgatósági tag.....	27
6.3.	Felügyelőbizottsági tagok.....	27
6.4.	Egyéb szervezeti egységek.....	27
6.5.	Kulcsfontosságú munkatársak.....	27
7.	<b>PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK</b> .....	27
8.	<b>A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK</b> .....	27
9.	<b>LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK</b> .....	27
10.	<b>INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL</b> .....	28
10.1.	A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása.....	28
10.2.	A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete.....	28
11.	<b>EGYÉB, KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK</b> .....	28
11.1.	Hitelminősítés.....	28
11.2.	Egyéb kulcsfontosságúnak ítélt információk.....	28
12.	<b>ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK</b> .....	28
12.1.	Kibocsátó megnevezése.....	29
12.2.	Forgalmazó.....	29
12.3.	Kötvény elnevezése.....	29
12.4.	Kötvény rövid elnevezése.....	29
12.5.	Kötvény típusa.....	29
12.6.	Tulajdonjog.....	29
12.7.	KELER nyilvántartás.....	29
12.8.	Kötvény státusza és sorrendisége.....	29
12.9.	Forgalomba hozatal típusa.....	30

12.10.	Kötvény előállítási formája.....	30
12.11.	Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás .....	30
12.12.	Kibocsátás célja .....	30
12.13.	A kibocsátás teljes összege .....	30
12.14.	Kötvény névértéke, címlete .....	30
12.15.	Kötvények darabszáma .....	30
12.16.	Kötvény pénzneme .....	30
12.17.	Kötvény ISIN kódja .....	30
12.18.	Kötvények futamideje.....	30
12.19.	Lejárat Napja .....	30
12.20.	Jegyzési időszak .....	30
12.21.	A Kötvények forgalomba hozatalának, kiállításának és keletkeztetésének helye és ideje .....	30
12.22.	Elszámolási nap (Értéknap) .....	31
12.23.	Kötvénytulajdonos jogai.....	31
12.24.	A Kötvények átruházhatósága .....	31
12.25.	Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás .....	32
12.26.	Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt.....	32
12.27.	Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt .....	32
12.28.	Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt.....	32
12.29.	Érvénytelenítés .....	32
12.30.	Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete.....	32
12.31.	Törlesztés.....	33
12.32.	Munkanapra eső kifizetések.....	33
12.33.	Fizető Ügynök .....	33
12.34.	A Kibocsátó aláírása.....	33
12.35.	Kötvények kamatozása .....	33
12.36.	Hozam számítása .....	33
12.37.	Kamatláb.....	33
12.38.	Kamatfizetési Időszak.....	34
12.39.	Kamatbázis .....	34
12.40.	Kamatbázis Megállapítási Napok .....	34
12.41.	Kamatfizetési Napok.....	34
12.42.	Kamatszámítás.....	34
12.43.	Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek.....	35
12.44.	Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege .....	35
12.45.	Kamatozás késedelem esetén.....	35
12.46.	Kifizetések .....	35
12.47.	A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás .....	35
12.48.	A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai .....	36

12.48.1.	Tájékoztatás .....	36
12.49.	MTF bevezetés és forgalomban tartás.....	36
12.50.	Határozatok, engedélyek és jóváhagyások, amelyek alapján a Kötvényeket előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják .....	36
12.51.	Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac megnevezése, amelyen - a Kibocsátó ismeretei szerint - a Kötvényekkel kereskednek.....	36
12.52.	Biztosítékok .....	36
12.53.	Egyéb feltételek .....	36
12.53.1.	A Kötvénytulajdonosok értesítése .....	36
12.53.2.	A Kibocsátó értesítése .....	37
12.53.3.	Hitelminősítési besorolás.....	37
12.53.4.	Árjegyzés .....	37
12.53.5.	Tulajdonosi megfeleltetési eljárás.....	37
12.53.6.	Adózás.....	37
12.53.7.	Vitarendezés .....	37
12.53.8.	Alkalmazandó jog .....	37
12.53.9.	Kötelezettségvállalások és azok megsértése .....	37
12.53.9.1.	Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárat Nap előtt.....	37
12.53.9.2.	A Lejárat Nap előtti visszavásárlás Rendkívüli Visszaváltási Esemény alapján .....	38
13.	<b>FORGALOMBA HOZATAL</b> .....	38
13.1.	Forgalomba hozatali eljárás .....	38
13.2.	Jegyzés időtartama, jegyzési időszak, befektetők köre.....	39
13.3.	Jegyzési eljárás .....	39
13.4.	Kötvények forgalomba hozatalának módja, helye .....	40
13.5.	Forgalomba hozatalra és Kötvényekre alkalmazandó jog.....	40
13.6.	A jegyzés helye.....	40
13.7.	Túljegyzés.....	40
13.8.	Aluljegyzés .....	41
13.9.	A forgalomba hozatali ár .....	41
13.11.	Pénzügyi teljesítés szabályai és elszámolás .....	41

## 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: ADVENTUM QUARTUM KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS ÉS ADVENTUM INTERNATIONAL JÓVÁHAGYÁS

### 5. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ 2023. ÜZLETI ÉVRE VONATKOZÓ ÉVKÖZI BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETTEL ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSSSEL

## 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 (PCRK Invest Zrt., 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 egyedüli részvényese 2024. május 14. napján meghozott 1/2024.05.14. 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 Kötvényt nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak kell tekinteni. A forgalomba hozatal helye Magyarország.

Az Információs Összeállítás teljes tartalmáért a Kibocsátó, azaz a PCRK Invest Zrt. (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 (száznyolevan) 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 nem tudja garantálni, 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 előrejelezhetőek vagy számszerűsíthetőek. 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:

<b>„Adventum International”</b>	Az Adventum QUARTUM alapkezelője; Név: Adventum International Ltd.; Cím: 23, South Street, Valletta VLT 1102, Málta; regisztrációs szám: C88511; felügyeleti szerv: Malta Financial Services Authority
<b>„Adventum QUARTUM” vagy „Anyavállalat”</b>	A Kibocsátó 100%-os tulajdonosa (Név: Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c.; cím: 23, South Street, Valletta VLT 1102, Málta; regisztrációs szám: SV 506; felügyeleti szerv: Malta Financial Services Authority)
<b>„BÉT”</b>	Budapesti Értéktőzsde Nyrt. (székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044764; adószám: 12853812-2-41)
<b>„Bsz.”</b>	2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
<b>„CO Development” vagy „Leányvállalat”</b>	CO Development Sp.z.o.o. (székhely: ul. Chmielna 73, 00-801 Varsó, Lengyelország; cégjegyzékszám: 0000787910; NIP: 7010927707), amely az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa, és a Kibocsátó 100%-os tulajdonában álló személy
<b>„Colliers”</b>	Colliers International REMS sp. z o.o (székhely: Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Varsó, Lengyelország; cégjegyzékszám; NIP: 5252445419), amely cég az Ingatlan üzemeltetését látja el 2024. május 1. napjától
<b>„Cushman”</b>	Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o. (székhely: The Warsaw HUB, ul. Rondo Daszyńskiego 2B 00-843 Varsó, Lengyelország, NIP: PL 5261010862), amely cég az Ingatlan értékbecslését végzi
<b>„Értéknap”</b>	A jelen Információs Összeállítás 12.22 pontjában ekképpen meghatározott nap
<b>„EUR”</b>	Euró, az Európai Unió egységes pénzneme, amely az Európai Unió eurozónában résztvevő tagállamainak hivatalos fizetőeszköze
<b>„Fizető Ügynök”</b>	A Kötvényekkel kapcsolatban fizető banki szolgáltatás nyújtásával mindenkor megbízott személy. A jelen Információs Összeállítás kapcsán fizető ügynök nem került megbízásra
<b>„Forgalmazó”</b>	Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em.; cégjegyzékszám: 01-10-043521; adószám: 12281248-2-43)
<b>„Forgalomba Hozatal Napja”</b>	A jegyzési időszak utolsó napját követő 6. Munkanap, amely 2024. június 10.
<b>„Forint” vagy „Ft”</b>	Magyarország hivatalos fizetőeszköze

<b>„Igazgatóság”</b>	A Kibocsátó Igazgatósága
<b>„Információs Összeállítás”</b>	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
<b>„Ingatlan”</b>	A „Centrum Orlat” néven is ismert irodaház (hrszt: 26401_1.0001.AR_7.33/4_BUD; természetbeni cím: Wrocław, Plac Orłat Lwowskich 1-3, Lengyelország)
<b>„Intézményi Befektető”</b>	A Tpt. 5. § 60. pontjában definiált intézményi befektetők
<b>„Jegyzési Időszak”</b>	A 2024. május 21 – 2024. május 31. közötti időszak, azonban a Kibocsátó a jegyzést a kitűzött zárónap előtt is lezárhatja, ha a Kibocsátás Maximális Mennyiségét érvényesen lejegyezték
<b>„Jegyzési Ív”</b>	A 2. sz. mellékletekben található „Jegyzési Ív” elnevezésű dokumentum
<b>„Jelzálog”</b>	A Kibocsátó javára az Ingatlanra bejegyzett 30 millió EUR értékű jelzálog a Tulajdonosi Hitel biztosítékaul
<b>„Kamatfizetési Napok”</b>	A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Napokon és a Lejárat Napján utólag fizetendők
<b>„KELER”</b>	KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 01-10-042346; adószám: 10873151-2-44)
<b>„Kibocsátás Maximális Mennyisége”</b>	15.000.000 EUR összegnek megfelelő kibocsátás, azaz 150 db Kötvény
<b>„Kibocsátás Minimális Mennyisége”</b>	10.000.000 EUR összegnek megfelelő kibocsátás, azaz 100 db Kötvény
<b>„Kibocsátás” vagy „Kötvénykibocsátás”</b>	A Kötvények forgalomba hozatala a jelen Információs Összeállítás feltételei szerint
<b>„Kibocsátó”</b>	PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1; cégjegyzékszám: 01-10-141313; adószám: 29207282-2-41)
<b>„Kötvény(ek)”</b>	Az Információs Összeállításban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (név: PCRK 2027/A Kötvény; ISIN kód: HU0000363890)
<b>„Kötvényrendelet”</b>	A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet
<b>„Kötvénysorozat” vagy „Sorozat”</b>	Az azonos jogokat megtestesítő, egyazon időpontban kibocsátott Kötvények egy sorozatot alkotnak
<b>„Kötvénytulajdonos”</b>	A Kötvény által megtestesített jogok és követelések jogosultjának tekintendő személy, akinek az

értékpapírszámláján a Kötvényeket a Ptk. 6:566. § (6) bekezdésének és a Tpt. 138. § (2) bekezdésének megfelelően nyilvántartják

<b>„Lejárat Előtti Visszaváltási Nap”</b>		Az a nap, amelyen a Kibocsátó közvetlenül a jelen Információs Összeállítás 12.53.9. pontjában meghatározott esetekben megfizeti a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget a Kötvénytulajdonosok részére
<b>„Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg”</b>		Egy Kötvény vonatkozásában (i) a Kötvény Futamideje első naptári évében: a Kötvény Névértéke növelve 1 évi Kamat összegével, (ii) a Kötvény Futamideje első naptári évét követően: a Kötvény Névértéke 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)
<b>„Lejárat Napja”</b>		2027. június 10.
<b>„Magyar Standardok”</b>	<b>számviteli</b>	202/2003. (XII.10.) Korm. Rendelet szerinti standardok
<b>„MNB”</b>		Magyar Nemzeti Bank
<b>„Munkanap”</b>		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 pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre
<b>„Névérték”</b>		1 darab Kötvény névértéke 100.000 EUR, azaz százezer euró
<b>„Okirat”</b>		A Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okirat
<b>„PCRK 2024/A Kötvény”</b>		A Kibocsátó által kibocsátott, 2021. május 26. napján kelt Információs Összeállításban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (ISIN kód: HU0000360573)
<b>„PCRK Invest Zrt.”</b>		A Kibocsátó elnevezése
<b>„Prospektus Rendelet”</b>		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
<b>„Ptk.”</b>		2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
<b>„QUARTUM Tulajdonosi Hitel”</b>		Az Adventum QUARTUM által a Kibocsátónak nyújtott hitel és hitelkeret, amelynek elsődleges célja a Kötvényvisszafizetés biztosítása.

<b>„Rendkívüli Esemény”</b>	<b>Visszaváltási</b>	A jelen Információs Összeállítás 12.53.9.1 bekezdésében meghatározott események
<b>„Számviteli törvény”</b>		A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
<b>„Tpt.” vagy „Tőkepiaci törvény”</b>		A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
<b>„Tulajdonosi Hitel”</b>		A Kibocsátó által a CO Developmentnek nyújtott hitel és hitelkeret, amelynek elsődleges célja az Ingatlan megvásárlására és felújítására forrás biztosítása
<b>„XBond Üzletszabályzat”</b>	<b>Általános</b>	Az XBond általános üzletszabályzata, amely 2024. május 13. napján a 3/Xbond/2024. május 8. sz. vezérigazgatói határozattal lépett hatályba (ideértve annak jövőbeli módosításait is)
<b>„XBond”</b>		A BÉT által szervezett és működtetett, hitelviszonyt megtestesítő kereskedésre szolgáló multilaterális kereskedési rendszert jelenti
<b>„Zloty” vagy „Zl”</b>		Lengyelország hivatalos fizetőeszköze

## **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 az Ingatlant tulajdonló CO Development 100%-os tulajdonosa. A Kötvénytulajdonosok részére a visszafizetés elsődleges forrása az Ingatlan értékesítése. A Kibocsátó zártkörűen működő részvénytársaság, amely az Ingatlan értékesítéséből befolyó vételáron túlmenően a Kötvényekből származó fizetési kötelezettségeinek teljesítésére további számottevő eszközökkel nem rendelkezik, ugyanakkor a QUARTUM Tulajdonosi Hitel lehívható összege a Kötvényből származó fizetési kötelezettségének másodlagos biztosítékát jelenti.

A CO Developmentnek nyújtott Tulajdonosi Hitel a Jelzáloggal fedezett, ugyanakkor a Kibocsátó nem tudja garantálni a Jelzálog kapcsán esetlegesen indítandó végrehajtási eljárás lefolytatásának időigényét és eredményességét, amelyre a lengyel jog az irányadó.

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

#### **Társaság üzletmenetéből eredő kockázatok**

##### **2.1.2. Ingatlan kiadottsága**

Az Ingatlan kiadottsága alacsony és az üzleti stratégia szerint jelen állapotában kívánja a CO Development értékesíteni. Nagy üresedésű ingatlanként az Ingatlan bérleti bevételei nem fedezik a fenntartási költségét.

##### **2.1.3. Negatív saját tőke**

Az Ingatlan független értékbecslő által aktuálisan becsült értéke jelentősen alacsonyabb a Kibocsátó által a Leányvállalatnak adott hitelek összegénél. Amennyiben a Kibocsátó Igazgatósága ezt a különbséget tartósnak minősíti, az adott követeléseken értékvesztést kellene elszámolni, mely a Kibocsátó saját tőkéjét a jegyzett tőkéjéhez képest elfogadható minimum alá csökkentheti. A nem megfelelő szintű saját tőkét az Anyavállalatnak helyre kellene állítania, melyre az adott hitelek jelenthetnek megfelelő forrást.

##### **2.1.4. A folyamatos működés biztosítása**

Az Anyavállalat további támogatása nélkül a Kibocsátó és a CO Development folyamatos működése, a Kötvény kamatfizetése nem biztosított. Az Anyavállalat a folyamatos működés biztosítására szabadon lehívható hitelkeretet tart a Kibocsátó rendelkezésére.

##### **2.1.5. Az Ingatlan értékesítésének késedelme, illetve a Kötvény értékét nem fedező ára**

Amennyiben a Kötvény futamideje alatt az Ingatlan értékesítése nem vagy a Kötvény tőkéjét nem fedező mértékben valósul meg, akkor a Kibocsátónak az Anyavállalattól kell hitelt lehívnia a visszafizetéshez.

##### **2.1.6. Az Anyavállalat likviditása**

A Kibocsátó és az Anyavállalat között 40 millió euró összegben jött létre hitelkeret szerződés (QUARTUM Tulajdonosi Hitel), amelyből a fennmaradó összeget a Kibocsátó lehívhatja. A Kibocsátó a QUARTUM Tulajdonosi Hitelt abban az esetben kívánja lehívni, ha más forrásból visszafizetést nem tud teljesíteni a Kötvény vonatkozásában. Az Anyavállalat kötelezettséget vállalt arra, hogy semmilyen egyéb kifizetést nem teljesít a befektetői felé a Kötvények visszafizetéséig. Az Anyavállalat vagyona túlnyomórészt korlátozott likviditású

ingatlanbefektetésekben található, melyekre banki finanszírozás miatt jelzálogjogok is be vannak jegyezve. Az Anyavállalat vagyónának hozzáférhetősége ezért korlátozott. Az Anyavállalat zárt végű ingatlanalapként a befektetési periódusának végéhez közelít, az ingatlanbefektetések eladása van a fókuszban, mely által a likviditása várhatóan jelentősen növekszik. Amennyiben az Anyavállalat által tulajdonolt ingatlanok és ingatlanokkal rendelkező cégek részesedéseinek eladása nem valósulhatna meg vagy azok eladási ára nem fedezné az Anyavállalat kötelezettségeit, lehetséges, hogy nem kerül olyan pénzügyi helyzetbe, hogy a Kibocsátó erre vonatkozó lehívási igénye esetén biztosítani tudja a teljes Kötvény visszafizetési összeget.

## **Általános piaci és iparági kockázatok, amelyek hatnak a Kibocsátó működésére**

### **2.1.7. Hozamkörnyezet alakulása**

A visszafizetés elsődleges forrása az Ingatlan értékesítéséből befolyó vételár. Amennyiben a wroclawi irodapiacon elvárt hozam emelkedne, az az Ingatlan értékesítési árát várhatóan csökkentené. Az Ingatlan értéke a Cushman 2023.12.31-i értékelése szerint 17,5 MEUR, mely kismértékben haladja csak meg a Kibocsátás Maximális Mennyiségének tőkeösszegét és a Kibocsátás Maximális Mennyisége mellett fizetendő egy éves kamat összegét, amely 16,5 MEUR. Ha az értékesítési ár olyan mértékig nem nyújt fedezetet a Kibocsátó által a CO Developmentnek nyújtott hitelre, hogy a Kötvény és annak kamatait sem fedezi, akkor a Kibocsátó várhatóan a QUARTUM Tulajdonosi Hitel igénybevételére szorul.

### **2.1.8. Banki finanszírozás hatása**

Amennyiben a wroclawi irodapiac bankok által érzékelt kockázata emelkedik, az ingatlanfinanszírozási hitelek hozzáférhetősége csökken, illetve a kamatok emelkednek, akkor az a potenciális vevők számára megnehezíti az ingatlanvásárlás finanszírozását, így kedvezőtlenül hat az Ingatlan értékesítési árára.

### **2.1.9. Bérleti díjak alakulása**

A bérbeadható irodaterület növekedése, illetve az irodabérleti kereslet csökkenése a bérleti díjak csökkenését okozhatja, amely csökkentheti a fedezetül szolgáló Ingatlan értékét.

### **2.1.10. Adózási szabályok változásának kockázata**

A Kibocsátó és a CO Development pénzügyi helyzetére és eredményességére az adózási szabályok változása hatást gyakorolhat. Az adózási jogszabályok változása nem csupán a Kibocsátó adójogi helyzetét, hanem a Kötvények tulajdonosainak helyzetét is hátrányosan érintheti.

### **2.1.11. Kibocsátó harmadik személyek felé fennálló kötelezettségei**

A Kötvények visszafizetésére vonatkozó kötelezettségen kívül a Kibocsátó a korábban kibocsátott, PCRK 2024/A Kötvény tőkeösszegének visszafizetésére és a kapcsolódó kamatfizetésre vonatkozó kötelezettséggel rendelkezik.

### **2.1.17. 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. Az Ingatlanon végrehajtani tervezett beruházás eredményeképp az Ingatlan energiahatékonysága várhatóan javul, és így a CO2 kibocsátása is csökken, továbbá a bérleti szerződésekbe a CO Development ún. Green lease klauzulákat épített be.

### **2.1.18. Háborúval kapcsolatos kockázatok**

A Kibocsátó Magyarországon bejegyzett társaság, amelynek Leányvállalata Lengyelország területén végzi a tevékenységét, így ezen országok, valamint az Európai Unió szabályozási környezete, politikai berendezkedése alapvetően határozza meg a működésüket. A Kibocsátóra, a CO Developmentre és az Anyavállalatra irányadó jogszabályok módosítása, valamint a működésük szerinti államokban bekövetkező politikai változások, az esetlegesen gyengülő jogbiztonság negatív hatással lehet mind a helyi gazdasági környezetre, mind a Kibocsátó és a CO Development működésére. Magyarország Kormánya Magyarország Alaptörvénye alapján a szomszédos országban fennálló fegyveres konfliktus, háborús helyzet vagy humanitárius katasztrófa, továbbá az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető súlyos esemény – különösen elemi csapás vagy ipari szerencsétlenség – esetén, valamint ezek következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzetet hirdethet ki 30 napra. A Kormány a veszélyhelyzetet az Országgyűlés felhatalmazása alapján meghosszabbíthatja, ha a veszélyhelyzet kihirdetésére okot adó körülmény továbbra is fennáll. Magyarország Kormánya az orosz-ukrán háborúra tekintettel veszélyhelyzetet hirdetett ki, mely a hatályos jogszabályok alapján 2024. november 19. napjáig tart. A veszélyhelyzet alapján a Kormány rendeletet alkothat, amellyel egyes törvények alkalmazását felfüggesztheti, törvényi rendelkezésektől eltérhet, valamint egyéb rendkívüli intézkedéseket hozhat. A Kormány előbbi jogköre szabályozási bizonytalanságot hordoz magában, mely elsősorban a veszélyhelyzet során elfogadott rendeletek kihirdetésének és hatálybalépésének időpontja közötti rövid, akár egy napon belüli felkészülési időt jelenti a rendelet címettjei számára. A Kibocsátó minden szükséges lépést és intézkedést megtesz a prudens, jogszabályokhoz alkalmazkodó és felelősségteljes működés érdekében, de nem kizárható – különösen a joganyag gyors változására tekintettel -, hogy a rá kötelező előírások be nem tartása miatt a Kibocsátót hátrányos jogkövetkezmények érhetik, vagy akár éppen az új jogszabályoknak való megfelelés okozhat hátrányos hatást a Kibocsátó működésére, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az adójogszabályok, helyi adók változását, amely a jelenlegihez képest további adófizetési vagy magasabb költségigényű adminisztratív kötelezettségeket telepítene a Kibocsátóra.

## **2.2. Kötvényekre vonatkozó kockázatok**

### **2.2.1. 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.

### **2.2.2. 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.

### **2.2.3. Jogszabályváltozások**

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar és 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.

### **2.2.4. Adószabályok változása**

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

### **2.2.5. 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.

#### **2.2.6. Likviditásés 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.

#### **2.2.7. 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.

#### **2.2.8. 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.

#### **2.2.9. 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.

#### **2.2.10. 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 nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

#### **2.2.11. 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:

2.2.11.1. rendelkezik-e a megfelelő szaktudással és tapasztalattal a Kötvények, a Kötvényekhez kapcsolódó kockázatok, illetve a jelen Információs Összeállításban foglalt információk értékelése szempontjából;

2.2.11.2. 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;

2.2.11.3. rendelkezik-e megfelelő pénzügyi forrásokkal és likviditással a Kötvényekhez

kapcsolódó kockázatok kezelése érdekében; és

2.2.11.4. 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.

#### **2.2.12. 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 Maximális Mennyiségét lejegyezték, 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.

#### **2.2.13. 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.

#### **2.2.14. A Kötvények nem biztosítottak**

A Kötvénnyel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvények közvetlenül eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetéseképtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét. Ugyanakkor a Kibocsátó Jelzálóga jelentősen mérsékelheti ezt a kockázatot.

#### **2.2.15. A Kötvényből fakadó tartozás visszafizetésének elsőségével kapcsolatos igazgatósági kötelezettségvállalás kockázata**

Az Adventum QUARTUM jelen Információs Összeállításához csatolt kötelezettségvállalást tett arra, hogy addig nem folyósít a befektetői felé kifizetést, amíg a Kötvényt a Kibocsátó vissza nem fizeti. Ezt a kötelezettségvállalást az Adventum International, mint alapkezelő is jóváhagyta, a kötelezettségvállalás ugyanakkor nem szerepel az Adventum QUARTUM kezelési szabályzatában.

#### **2.2.16. A Kötvények hitelminősítési kockázata**

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

#### **2.2.17. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció meghiúsulása**

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 180 (száznolcvan) 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 meghiúsulását eredményezheti.

#### **2.2.18. 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.

#### **2.2.19. 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 az értékpapírlistáról való törlés a Kötvények árára is negatív hatással lehet.

#### **2.2.20. 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.

### **2.3. 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 Igazgatóságának 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 rendszeres igazgatósági üléseket tart, amelyek során nemcsak feltárásra és értékelésre kerülnek a Kibocsátó eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem szükség esetén döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A kockázatkezelés elsődleges célja, azaz, hogy a Kibocsátó CO Developmenttel szembeni követelése biztosításra kerüljön, már a Kötvénykibocsátást megelőzően megvalósult, mivel a Kibocsátás Maximális Mennyiségét meghaladó összegű Jelzáloggal rendelkezik a Kibocsátó az Ingatlanra. Ezen Jelzálogot, és a Jelzálog első ranghelyét Kibocsátó mindaddig vállalja fenntartani, amíg a Kötvények, azok felhalmozott kamatjainak és esetleges további kapcsolódó költségeknek és díjaknak az ellenértéke teljes egészében rendelkezésre nem áll a Kibocsátó bankszámláin a törlesztéshez szükséges devizában. 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 2021 áprilisában alakult, főtevékenysége „Saját tulajdonú ingatlan adásvétele”.

A Kibocsátó abból a célból alakult, hogy főtevékenységén túlmenően az Adventum QUARTUM lengyelországi befektetéseinek tulajdonos társaságaként működjön.

<b>A Kibocsátó rövidített neve:</b>	PCRK Invest Zrt.
<b>A Kibocsátó cégbejegyzésének helye:</b>	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
<b>A Kibocsátó cégjegyzékszám:</b>	Cg.01-10-141313
<b>A Kibocsátó székhelye:</b>	1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.
<b>A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja:</b>	2021. április 9.
<b>A Kibocsátó tevékenységének időtartama:</b>	Határozatlan
<b>A Kibocsátó jogi formája:</b>	Zártkörűen működő részvénytársaság
<b>A Kibocsátó működésére irányadó jog:</b>	Magyar jog
<b>A Kibocsátó könyvvizsgálója:</b>	Jacsmenik Gyula Attila (4032 Debrecen, Babits Mihály utca 54., nyilvántartási szám: 005523), a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja
<b>A Kibocsátó elérhetősége:</b>	Németh Gábor (levelezési cím: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; anyja neve: Bedő Éva) +36209552854 info@adventum.eu
<b>A Kibocsátó tulajdonosai, tényleges tulajdonosai:</b>	Adventum QUARTUM 100% (Igazgatóság: Bárány Kristóf Péter, Németh Gábor, Kyle Debono, Deim Balázs Sándor; tényleges tulajdonos: Bárány Kristóf Péter)
<b>Riportálási kötelezettség:</b>	A Magyar Számveteli Standardok szerint

A Kibocsátó hatályos alapszabályába, a Kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információkba, illetve a CO Developmentre vonatkozó eredeti korábbi pénzügyi információkba a jelen Információs Összeállítás közzétételét megelőző pénzügyi év tekintetében a Kibocsátó székhelyén munkaidőben, illetve a [www.adventum.eu/perkinvest](http://www.adventum.eu/perkinvest) 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 CO Developmentnek a tulajdonosa, amely társaság az Ingatlan tulajdonosa:

<b>A Kibocsátó leányvállalata</b>				
<b>Név</b>	<b>Fő üzleti tevékenység</b>	<b>Bejegyzés országa</b>	<b>Közvetett és Közvetlen részesedés</b>	<b>A Kibocsátó részesedése</b>
<b>CO Development</b>	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Lengyelország	Közvetlen	100 %

## CO Development

CO Development 2019. május 29-én került bejegyzésre, egyedüli tulajdonosa a Kibocsátó. A CO Development, mint az Ingatlan tulajdonosa, fő tevékenységeként az Ingatlan bérbeadásával, hasznosításával, felújításával foglalkozik.

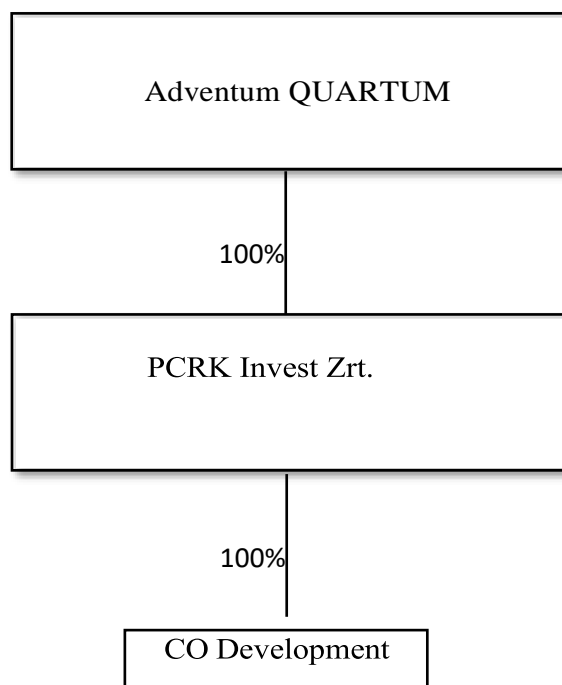
Tulajdonosi Hitel áll fenn a Kibocsátóval szemben, amely követelés a Jelzáloggal biztosított.

### 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 ingatlanalap, 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 Leányvállalata jelenleg nem rendelkeznek szabadalmakkal, valamint licenciákkal, továbbá nem végeznek olyan tevékenységet, amelyek szabadalmakat, illetve licenciákat eredményezhetnek.

### 3.3.2. Védjegyek

A Kibocsátó és a Leányvállalata nem rendelkeznek védjegyekkel.

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

### 3.4.1. Kereskedelmi szerződések

A Kibocsátó, illetve a CO Development által megkötött legfőbb szerződések az Adventum Property

Services Kft.-vel kötött vagyonkezelési, illetve a Colliers-szel kötött ingatlankezelési szerződések.

#### **a) Vagyonkezelési szerződés**

A vagyonkezelő feladata az ingatlan kezelésének felügyelete, az ingatlanvagyon értékének megőrzése és a növelése. Ennek keretén belül a vagyonkezelő jellemzően a következő feladatokat látja el:

- a költségvetések felülvizsgálata annak biztosítása érdekében, hogy azok megvalósíthatók legyenek, és hogy a kiadások fedezésére rendelkezésre álljanak a források,
- ajánlások nyújtása a tulajdonos részére az ingatlan értékének vagy a befektetési stratégiáknak a piaci feltételek alapján történő változásával kapcsolatban,
- az ingatlan kezelése a karbantartás, a bérlői kapcsolatok és egyéb napi műveletek felügyelete révén,
- a helyi piacok és közösségek kutatásán keresztül növekedési lehetőségek azonosítása,
- jelentések készítése a tulajdonos számára az ingatlan állapotáról, beleértve a kihasználtsági arányokat, a bérleti díjakat, a működési költségeket és a tőkeszükségleteket,
- üzleti dokumentumok, például bérleti szerződések, tulajdoni lapok és hitelszerződések felülvizsgálata a jogi követelményeknek való megfelelés megállapítása érdekében,
- pénzügyi jelentések készítése az ingatlanvagyon teljesítményének értékelésére,
- bérleti szerződések tárgyalása, bérleti feltételek kidolgozása az éves költségvetéssel összhangban,
- ingatlankezeléssel, beruházásokkal, beszerzésekkel kapcsolatos szerződések tárgyalása, szolgáltatók kiválasztása, valamint beruházások, karbantartási és fejlesztési munkák felügyelete.

#### **b) Ingatlankezelés**

Az ingatlankezelő felelős az ingatlan általános pénzügyi és működési irányításáért. Az ingatlankezelő célja a költségek minimalizálása, a költségvetés végrehajtása oly módon, hogy mindeközben a bérlők is elégedettek legyenek. Feladatuk alapvetően a bérlők problémáinak kezelése, a bérleti díjak beszedése, az állagmegóvási feladatok és az éves pénzügyi terv végrehajtása.

Ennek keretén belül tipikusan az alábbi feladatokat végzi:

- felügyeli, karbantartja és ellenőrzi az összes kijelölt épületet és ingatlant,
- koordinálja és ellenőrzi a folyamatos karbantartási munkákat a vonatkozó törvényeknek, szabályzatoknak, szerződéseknek és a tulajdonos belső iránymutatásainak való megfelelés érdekében,
- pénzügyi feladatok elvégzése, melynek keretén belül: pénzügyi adminisztrációs feladatokat lát el (pl. számlázás), beszedi a bérleti díjakat és egyéb költségeket, ellenőrzi a bérleti szerződéses biztosítékok rendelkezésre állását, kifizeti az Ingatlan üzemeltetése körében kapott számlákat, működési kimutatásokat készít,
- előkészíti az éves költségvetést, és rendszeresen jelentést tesz a pénzügyi teljesítményről a vagyonkezelő részére,
- koordinálja, ellenőrzi és felügyeli az ingatlanon munkát végző alvállalkozók teljesítését, az ingatlanon helyszíni munkát végző személyzet munkáját,
- kapcsolatot tart az ingatlan bérlőivel, kezeli azok panaszait, egyéb jogsértéseket és problémákat,
- előkészíti és karbantartja az összes nyilvántartást, levelezést és aktát;
- kezeli (naprakészen tartja) az ingatlannal kapcsolatos teljes jogi és műszaki dokumentációt,
- ellátja az ingatlanüzemeltetés felügyeletét és koordinációját.

### 3.4.2. Pénzügyi szerződések

A Kibocsátó által kötött pénzügyi szerződések a Kibocsátó fő tevékenységéhez kapcsolódó cégesoporton belüli finanszírozási szerződések, amelyek révén a Kibocsátó biztosította a CO Developmentnek az Ingatlan felújításához és bérbeadásához szükséges forrás rendelkezésre állását.

A Kibocsátó ennek megfelelően Tulajdonosi Hitellel finanszírozza a CO Developmentet, a teljes nyújtott Tulajdonosi Hitel összege jelen Információs Összeállítás keltének napján 27.599.046,12 EUR tőke és 5.433.840,24 EUR kamat. A hitelkeret mértéke 40 millió EUR és a CO Development ezt az Ingatlan fejlesztésére tudja lehívni. A Tulajdonosi Hitel 30 millió EUR összegű Jelzáloggal biztosított. A Tulajdonosi Hitel kamata évi 6,5%, lejáratra 2027.12.31.

Ezen túlmenően a Kibocsátót tulajdonosa, az Adventum QUARTUM szintén tagi kölcsönrel finanszírozza (QUARTUM Tulajdonosi Hitel), amelynek keretösszege 40 millió EUR tőke összeg, jelen Információs Összeállítás készítésének időpontjában összege 19.737.153,68 EUR tőke és 2.324.035,43 EUR kamat. A QUARTUM Tulajdonosi Hitel kamata 5%, lejáratra 2027.12.31.

Mind a Tulajdonosi Hitel, mind a QUARTUM Tulajdonosi Hitel alapján a naptári év első munkanapján, utólag fizetendő a kamat összege. A tőkeösszeg a lejáratkor válik esedékessé, de a hitelező jogosult a kamatfizetési napokon részleges vagy teljes előtörlesztést követelni. A hitelező jogosult egyoldalú döntése alapján a szerződéses pozícióját egy olyan leányvállalata részére átruházni, amelyben legalább 50%-os részesedéssel rendelkezik.

A szerződések automatikusan megszűnnek a hitel visszafizetésének napján, a hitelfelvevőben történő change of control esemény bekövetkezésével, illetve amennyiben a hitelező részesedése a hitelfelvevőben 51% alá csökken.

A Tulajdonosi Hitel tőke-, valamint kamatösszege mindenkor alárendelésre került a Kibocsátó részére, illetve az Ingatlanra vonatkozóan harmadik fél által biztosított finanszírozásnak, illetve kötvényből fakadó fizetési kötelezettségeknek.

A Tulajdonosi Hitelre, illetve a QUARTUM Tulajdonosi Hitelre a máltai jogszabályok az irányadók.

### 3.5. Alkalmazottak létszáma

A Kibocsátó a 2023. naptári évben nem foglalkoztatott munkavállalót.

## 4. ANYAVÁLLALAT BEMUTATÁSA

### 4.1. Anyavállalat neve

Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c.

### 4.2. Anyavállalat bejegyzésének helye és nyilvántartási száma

Málta, SV 506

### 4.3. Anyavállalat bejegyzésének időpontja

2019.02.20.

### 4.4. Anyavállalat tevékenységének időtartama

2027. december 31.

### 4.5. Az Anyavállalat létesítő okirat szerinti székhelyének címe:

23, South Street, Valletta VLT 1102, Málta

#### **4.6. Az Anyavállalat jogi formája**

változó alaptőkével rendelkező korlátolt felelősségű befektetési társaság („limited liability investment company with variable share capital (SICAV)”), alternatív befektetési alap

#### **4.7. Az Anyavállalat működésére irányadó jog**

Máltai jog

### **5. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA**

#### **5.1. A Kibocsátó működése**

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

#### **5.2. 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 CO Development tulajdonlásán kívül más tevékenységet nem végez, így a CO Development tevékenységét mutatjuk be.

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

##### **5.3.1. A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása**

Fentieknek megfelelően a Kibocsátó leányvállalatának, a CO Developmentnek a piacát, azaz a wroclawi irodapiacot mutatjuk be.

##### **5.3.1.1 Wroclawi irodapiac**

Wroclaw Lengyelország harmadik legnagyobb irodapiaca 1,35 millió m<sup>2</sup> irodaterülettel és a 2023. év végén hozzávetőlegesen 18%-os üresedési rátával. A wroclawi irodapiacon 2023 folyamán az üresedési ráta emelkedett, a bérleti díjak stagnáltak. A lengyel kereskedelmi ingatlan tranzakciók volumene összességében mintegy a harmadára csökkent 2023-ra, 2023 Q4-ben az irodapiaci tranzakciók volumene 79%-kal csökkent 2022 Q4-hez képest (forrás: CBRE, Poland Real Estate Investment Volumes Q4 2023 <https://mktgdocs.cbre.com/2299/6822a6d0-d2a0-456c-9009-e5aaca9e3a8b-1923265015.pdf>). A 2023-as év folyamán a Varsón kívüli lengyel ingatlanpiacon lényegében nem voltak irodapiaci tranzakciók, így Wroclawban sem.

Az Ingatlan rendkívül jó elhelyezkedéssel bír, a Wroclaw belvárosi irodapiacon helyezkedik el, az óváros mellett. Ugyanakkor a wroclawi ingatlanpiaci túlkínálat, a magas kialakítási költségek és a kedvezőtlen finanszírozási környezet miatt az Ingatlannal kapcsolatos eredeti stratégia felülvizsgálata vált szükségessé, az Ingatlan bérlőkkel való feltöltése nem tűnik a cégcsoport időhorizontján kifizetődőnek, így az Ingatlan jelen állapotában történő eladás vált az üzleti stratégia céljává.

Az Ingatlan felújítását követően az Ingatlan megjelent ugyan az irodapiacon és bérlők is beköltöztek, de kiadottsága alacsony, 12,3%.

##### **5.3.1.2 Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása**

A Kibocsátó stratégiai partnerei az Adventum QUARTUM és a CO Development. Az Adventum QUARTUM a Kibocsátó tulajdonosa, a CO Development a Kibocsátó 100%-os leányvállalata, amely az Ingatlannal kapcsolatos projektet megvalósítja.

#### **5.4. A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása**

##### **5.4.1. A Kibocsátó általános üzleti stratégiája**

A Kibocsátó célja, hogy a CO Developmentben fennálló részesedését értékesítse, vagy a CO Development az Ingatlant értékesítse.

#### **5.5. A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT IDŐSZAKÁNAK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL**

##### **5.5.1. Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása**

A Kibocsátó 2021 folyamán jött létre azzal a céllal, hogy leányvállalatát, a CO Developmentet megfelelően finanszírozza és támogassa az Ingatlan felújításában, ennek megfelelőek pénzügyi eredményei is. A jelen pontban szereplő eredmények az utolsó lezárt évi beszámoló adatait mutatják, amely a Kibocsátó esetében a 2023-as üzleti év beszámolóját jelenti.

##### **5.5.1.1 Árbevétel**

A Kibocsátó nem rendelkezik árbevétellel. 21 EUR egyéb bevétele kerekítési különbözetből adódik.

##### **5.5.1.2 Működési ráfordítások**

A Kibocsátónál 2023-ban 12.792 EUR működési ráfordítás (anyagjellegű+egyéb ráfordítás értékvesztésen felüli része) merült fel.

##### **5.5.1.3 Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA**

A Kibocsátó 2023. évi EBITDA eredménye -135.671 EUR

##### **5.5.1.4 Pénzügyi eredmény**

A Kibocsátó 2023. évi pénzügyi eredménye 301.591 EUR

##### **5.5.1.5 Adózott eredmény**

A Kibocsátó 2023. évi adózott eredménye 165.920 EUR

##### **5.5.1.6 Befektetett eszközök**

A Kibocsátó 2023. december 31. napján hatályos befektetett eszközeinek értéke 27.710 ezer EUR

##### **5.5.1.7 Forgóeszközök**

A Kibocsátó 2023. december 31. napján hatályos forgóeszközeinek értéke 22 ezer EUR.

##### **5.5.1.8 Források**

A Kibocsátó 2023. december 31. napján hatályos forrásainak értéke 32.510 ezer EUR.

##### **5.5.1.9 Cash Flow**

A Kibocsátó 2023.évi cash flow kimutatását a Kibocsátó 5. számú mellékletként csatolt 2023. évi éves beszámolójához kapcsolódó kiegészítő melléklet tartalmazza.

#### **5.6. Információk a kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről**

A Kibocsátónak nincs folyamatban beruházása, befektetése, míg a CO Developmentnek az Ingatlan felújítása a projektje, amelyre 2023.12.31-ig 27.370.206 EUR összeget költött az Ingatlan megvásárlásával együtt. Az Ingatlan független értékbecslő (Cushman & Wakefield) által meghatározott értéke 17.500.000 EUR (2024. január).

## **5.7. Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája, EU-s és állami támogatások)**

A Kibocsátó 2023.12.31-én 1.644.668 EUR saját tőkével rendelkezett.

A Kibocsátó a jelen Információs Összeállítás kiadásának napján hatályos hiteleit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Hitel összege (tőke)</b>	<b>Felhalmozott hitelkamat összege</b>	<b>Hitel lejárat</b>	<b>Hitel célja</b>	<b>Hitel fajtája</b>	<b>Hitel státusza</b>
27.599.046,12 EUR (nyújtott)	5.433.840,24 EUR (nyújtott)	2027.12.31	Ingyetlen megvásárlása és felújítása	hosszú lejáratú hitel	Fennálló
19.737.153,68 EUR (kapott)	2.324.035,43 EUR (kapott)	2027.12.31.	Ingyetlen megvásárlása és felújítása	hosszú lejáratú hitel	Fennálló

## **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, Németh Gábor, Kyle Debono, Deim Balázs Sándor; képviselő módja: együttes cégjegyzés) tulajdonában áll. Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó egyszemélyes részvénytársaság, a Kibocsátó egyedüli részvényese nem rendelkezik eltérő szavazati jogokkal.

### **6.2. Igazgatóság**

Az Igazgatóság tagjai ellen az elmúlt 3 évben semmilyen, a szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás nem folyt.

#### **6.2.1. Bárány Kristóf Péter, igazgatóság elnöke**

Az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. (2016), majd az Adventum International Ltd. (2018) ingatlan alapkezelésre szakosodott boutique alapkezelő társaságok többségi 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. Alapjain keresztül az Adventum csoport immár 1 milliárd euró értékű, közel 700 000 négyzetméternyi kereskedelmi ingatlan birtokol és kezel a legfőbb kelet-közép európai országokban. 2023 novemberében az Adventum csoportba tartozó, 18 kiskereskedelmi egységet üzemeltető Shopper Park Plus Nyrt., amelynek az igazgatósági elnöke, a Budapesti Értéktőzsde történetének első euró alapú részvénykibocsátását (IPO) valósította meg.

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

Több, mint 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, igazgatósági tag**

Mintegy 30 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.

Öt éve csatlakozott az Adventum csoporthoz, mint az Adventum International Ltd. (Málta) operatív vezetője, valamint az Adventum Quartum által végrehajtott befektetések stratégiai vezetésének tagja. A Shopper Park Plus Nyrt. igazgatóságának tagja.

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

### **6.2.3. Marton András, igazgatósági tag**

Közel 20 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. A Shopper Park Plus Nyrt. igazgatóságának tagja.

### **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 legutolsó pénzügyi időszakra vonatkozó, auditált pénzügyi beszámolót (az üzleti jelentéssel és egyéb mellékletekkel együtt), továbbá a könyvvizsgálói jelentést a jelen Információs Összeállítás 5. számú melléklete tartalmazza. A Kibocsátó a 5. számú mellékletben csatolt utolsó pénzügyi időszakra vonatkozó, auditált pénzügyi beszámoló óta nem tett közzé negyedéves vagy féléves pénzügyi információt.

## **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 CO Developmentnek a jelen Információs Összeállítás időpontjában lenne a 3.4 pontban hivatkozottakon felül olyan további lényeges szerződése, amely a szokásos üzleti tevékenységen kívül kötöttek

minősülhet és amely alapján a Kibocsátót vagy a CO Developmentet 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 a Kibocsátó által kibocsátott PCRK 2024/A Kötvényt kívánja refinanszírozni. A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó így a PCRK 2024/A Kötvény lejáratának napján (2024. június 24.) a PCRK 2024/A Kötvény tulajdonosai részére teljesítendő, 10,5 m EUR összegű tőke- és kamatfizetési kötelezettségének teljesítésére fogja felhasználni. A Kibocsátó az ezen túlmenően esetlegesen rendelkezésre álló tőkét a QUARTUM Tulajdonosi Hitel visszafizetésre tervezi költeni.

### **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 jogszabály által nem korlátozott saját bevétele és vagyona alkotják. A Kibocsátó vagyonának része a CO Developmentben fennálló részesedése, valamint a CO Developmenttel 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: PCRK 2027/A Kötvény; ISIN kód: HU0000363890), amelyek jelen Információs Összeállítás részét képezik. A Kötvények a PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-141313; adószám: 29207282-2-41) 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 következképpen 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**

PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-141313)

#### **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**

PCRK 2027/A Kötvény

#### **12.4. Kötvény rövid elnevezése**

PCRK 2027

#### **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 vagyonára 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 2024. május 14. napján hozott 1/2024.05.14. számú határozata alapján kerül sor a Kötvények kibocsátására.

#### **12.12. Kibocsátás célja**

A Kibocsátó 10-15 millió euró összegű, senior fedezetlen kötvénykibocsátást tervez és a befolyó forrás elsődleges célja a Kibocsátó által 2021. június 24. napján a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja szerinti, tájékoztató nélküli, nyilvános forgalomba hozatal útján a Bszt. szerinti szakmai és lakossági ügyfelek mint. befektetők részére kibocsátott, euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (név: PCRK 2024/A Kötvény; ISIN kód: HU0000360573, „PCRK 2024/A Kötvény”) refinanszírozása. A PCRK 2024/A Kötvény lejáratának napján a Kibocsátó a tőkeösszeget és a kamatösszeget (összesen maximum 10,5 millió eurót) köteles visszafizetni.

#### **12.13. A kibocsátás teljes összege**

A Kibocsátás tervezett össznévértéke minimum 10.000.000 EUR, azaz tízmillió euró és maximum 15.000.000 EUR, azaz tizenötmillió 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 100 (száz), maximum 150 (százötven) darab.

#### **12.16. Kötvény pénzneme**

Euró

#### **12.17. Kötvény ISIN kódja**

ISIN: HU0000363890

#### **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**

2027. június 10.

#### **12.20. Jegyzési időszak**

2024. május 21 – 2024. május 31. 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 6. munkanapon kerül sor, amely 2024. június 10.

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 biztosítékul 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 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 mindenkor 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 a jogszabályi korlátozásokon túlmenően 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 a Futamidő alatt bármikor sor kerülhet a Kötvények teljes sorozatának egyidejű visszaváltására. A Kibocsátó a Kötvényeket a Kötvénytulajdonosoknak küldött hivatalos értesítés megküldését követő 90 naptári nappal váltja vissza. A visszaváltási ár megegyezik Lejárat Előtti Visszaváltási Összeggel.

### **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 fizetésektelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét. Ugyanakkor a Kibocsátó Jelzálaga – a jelzálogjog érvényesíthetősége függvényében – jelentősen mérsékelheti ezt a kockázatot.

A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetét a Kibocsátó jogszabály által nem korlátozott saját bevétele és vagyona alkotják. A Kibocsátó vagyonának része a CO Developmentben fennálló részesedése, valamint a CO Developmenttel szemben a Tulajdonosi Hitel alapján fennálló követelése, amelyek révén a Kibocsátó biztosítja a CO Developmentnek az Ingatlan felújításához és bérbeadásához szükséges forrás rendelkezésre állását.

A Kibocsátó ennek megfelelően Tulajdonosi Hitellel finanszírozza a CO Developmentet, a teljes nyújtott Tulajdonosi Hitel összege jelen Információs Összeállítás keltének napján 27.599.046,12 EUR tőke és 5.433.840,24 EUR kamat. A hitelkeret mértéke 40 millió EUR és a CO Development ezt az Ingatlan fejlesztésére tudja lehívni. A Tulajdonosi Hitel 30 millió EUR összegű Jelzáloggal biztosított. A Tulajdonosi Hitel kamata évi 6,5%, lejáratá 2027.12.31.

Ezen túlmenően a Kibocsátót tulajdonosa, az Adventum QUARTUM szintén tagi kölcsönrel finanszírozza, amelynek keretösszege 40 millió EUR tőke, jelen Információs Összeállítás készítésének időpontjában a lehívott hitel összege 19.737.153,68 EUR tőke és 2.324.035,43 EUR kamat. A QUARTUM Tulajdonosi Hitel kamata 5%, lejáratá 2027.12.31.

Jelen Kötvényen, illetve a PCRK 2024/A Kötvényen kívül sem Kibocsátó, sem CO Development 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 az Adventum QUARTUM jelen Információs Összeállításához csatolt kötelezettségvállalása arra, hogy addig nem folyósít a befektetői felé kifizetést, amíg a Kötvényt a Kibocsátó vissza nem fizeti, az Adventum QUARTUM által nyújtott összesen 40 MEUR összegű szabadon lehívható hitelkeret, továbbá az, hogy a Kibocsátó által nyújtott Tulajdonosi Hitel szerinti követelés Jelzáloggal biztosított és a Jelzáloggal terhelt Ingatlan értéke jelenleg, több mint 16%-kal meghaladja a Kibocsátás Maximális Mennyiségét, mérsékli a kockázatot. A Kibocsátó és az Anyavállalat között 40

millió euró összegben jött létre hitelkeret szerződés (QUARTUM Tulajdonosi Hitel), amelyből fennmaradó összeget a Kibocsátó lehívhatja. A Kibocsátó a QUARTUM Tulajdonosi Hitelt abban az esetben kívánja lehívni, ha visszafizetést nem tud ezen tulajdonosi forrás nélkül teljesíteni a Kötvény vonatkozásában. Az Anyavállalat kötelezettséget vállalt arra, hogy a visszafizetést nem teljesít befektetői felé a Kötvények visszafizetéséig és ezt a kötelezettségvállalást az Alapkezelő is jóváhagyta.

A Kibocsátó a Kötvényből befolyó forrásból elsődlegesen a PCRK 2024/A Kötvény refinanszírozását kívánja végrehajtani annak 2024. június 24-i lejárata tekintetével.

A kockázatkezelés elsődleges célja, azaz, hogy a Kibocsátó CO Developmenttel szembeni követelése biztosításra kerüljön, már a kötvénykibocsátást megelőzően megvalósult, mivel a Kötvény Maximális Mennyiségét meghaladó összegű Jelzáloggal rendelkezik a Kibocsátó az Ingatlanra és az Ingatlan legutóbbi értékbecslés szerinti értéke is meghaladja a Kibocsátás Maximális Mennyiségét. Ezen Jelzálogot, és a Jelzálog első ranghelyét 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. 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 Lejárat Napon kerül törlesztésre:

2027. június 10.: 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 igazgatósági tag 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 10% 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 június 10. napja. Az egy évre eső Kamatbázis Megállapítási Napok száma egy.

### **12.41. Kamatfizetési Napok**

A Lejárat Napjáig minden év június 10. napja és a Lejárat Napja, azaz:

- 2025. június 10.
- 2026. június 10.
- 2027. június 10.

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* =  $cp$
- $* \frac{d1 - dt1}{d0 - dt1}$
- $d1 - dt1$

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 (féltől 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.

#### **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:

2025. június 10.:	10%	10.000 euró
2026. június 10.:	10%	10.000 euró
2027. június 10.:	10%	10.000 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 a BÉT XBond szabályai és előírásai.

A Kötvényekkel kapcsolatos kifizetésekre banki átutalással a Kibocsátó által közvetlenül keresztül 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 Befektetők Kibocsátó bankszámlájának 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 a BÉT által működtetett valamely kereskedési helyszínére (várhatóan az XBond multilaterális kereskedési rendszerre), és a Kötvényeket a Kibocsátó a 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 egyedüli részvényesének 2024. május 14. napján hozott 1/2024.05.14. 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/pcrkinvest](http://www.adventum.eu/pcrkinvest) 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/pcrkinvest](http://www.adventum.eu/pcrkinvest)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és a [kozvetetelek.mnb.hu](http://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 mindenkori 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. Tulajdonosi megfeleltetési eljárás**

A Kibocsátó tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat, hogy a Kötvények keletkeztetését követő Munkanapon a KELER-nél a Tpt. 149. § szerinti tulajdonosi megfeleltetési eljárást kezdeményez, és ennek eredményéről a megfeleltetés során azonosított Kötvénytulajdonosokat a 12.53.1 pont szerinti eljárás szerint haladéktalanul értesíti.

#### **12.53.6. 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.

#### **12.53.7. 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.

#### **12.53.8. Alkalmazandó jog**

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

#### **12.53.9. Kötelezettségvállalások és azok megsértése**

##### **12.53.9.1. Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárat 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 a 12.53.9.1.1 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 CO Development 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 CO Development bármely pénzügyi kötelezettségvállalását a Jelzálogon 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.
- 12.53.9.1.5. **Adventum QUARTUM kötelezettségvállalás megszegése:** az Adventum QUARTUM jelen Információs Összeállításhoz csatolt kötelezettségvállalását megszegi és a Kötvényből eredő tartozása megfizetését megelőzően a befektetői felé kifizetést teljesít.

## **12.53.9.2. 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 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 Összegen, büntető kamat nélkül visszaváltja, azaz a Kötvények Lejárat 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, úgy a Kötvénytulajdonos erről nem kevesebb, mint 30 Munkanappal a visszaváltást megelőzően írásban értesíti a Kibocsátót. 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 2024. május 21. napjától 2024. május 31. napjáig tart, azonban a Kibocsátó a jegyzést a kitűzött zárónap előtt is lezárhatja, ha a kibocsátás teljes mennyiségét (Kibocsátás Maximális 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.

### **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.

A jegyzés minimális mennyisége 1 darab Kötvény.

#### **(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 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 irányadók.

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

Email: PCRKjegyzes@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 jegyzési számlára kötelesek teljesíteni a jegyzés lezárását követő 2. Munkanapig.

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 Tpt. 33. § (2) szerinti visszafizetési kötelezettség teljesítéséig, illetve a visszafizetési kötelezettség hiányának megállapításáig nem használható fel.

Valótlan adatok feltüntetése esetén a jegyzési nyilatkozat semmis.

Érvényes jegyzésnek tekintendő a nem Intézményi Befektető által megtett és pénzügyi fedezettel ténylegesen rendelkező jegyzés, Intézményi Befektető esetében az érvényesen megtett jegyzési nyilatkozat (Jegyzési Ív).

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. §-aiban 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 helye**

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) 15.000.000 EUR, azaz tizenötmillió 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 15.000.000 EUR értéket.

### **13.8. Aluljegyzés**

A forgalomba hozatal a minimális mértéke (Kibocsátás Minimális Mennyisége) 10.000.000 EUR, azaz tízmillió EUR.

Ameddig a jegyzések értéke nem éri el a 10.000.000 EUR, azaz tízmillió 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 az elszámolási napon, azaz a jegyzés lezárását követő 2. munkanapon történik.

A KELER a Kibocsátó utasítása (Demat értékpapírról kiállított Okirat és Számla-jóvárási instrukció) alapján a jegyzés utolsó napját követő 6. munkanap (2024. június 10.) meghatározásával előírnyozza a jegyzés keretében elfogadott kötvény darabszám kibocsátását. Ezen kibocsátói utasítás értelmében a kötvénykibocsátás a Forgalmazó KELER-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 **PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-141313; adószám: 29207282-2-41; képviseli: Bárány Kristóf Péter és Németh Gábor igazgatósági tagok), 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, 2024. május 14.

---

**PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
Bárány Kristóf Péter és Németh Gábor  
igazgatósági tagok

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

Kibocsátó: PCRK Invest Zrt  
Forgalmazó: Concorde Értékpapír Zrt  
Kibocsátás tárgya: PCRK 2027/A Kötvény  
Kibocsátás feltételei: A 2024. 05. 14-i keltezésű Információs Összeállításban leírtak szerint.

### BEFEKTETŐ ADATAI

Neve: \_\_\_\_\_

Ügyfélkód: \_\_\_\_\_

Lakcím/Székhely: \_\_\_\_\_

Besorolása (a megfelelő bejelölendő):

- devizabelföldi minősített befektető  
 devizakülföldi minősített befektető (ország megnevezés \_\_\_\_\_ )

Cégjegyzékszám/nyilvántartás száma: \_\_\_\_\_

Adóazonosító szám: \_\_\_\_\_

Bankszámlaszám: \_\_\_\_\_

Értékpapírszámla száma: \_\_\_\_\_

### MEGHATALMAZOTT/KAPCSOLATTARTÓ ADATAI

Név: \_\_\_\_\_

Telefonszám: \_\_\_\_\_

Kapcsolattartásra kijelölt email cím: \_\_\_\_\_

Alulírott, Befektető a jelen jegyzési nyilatkozat megtételével lejegyzek

\_\_\_\_\_ euro, azaz \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ eurnévértékű Kötvényt 100 %, azaz száz százalék árfolyamon.

A vásárolni kívánt Kötvények darabszáma \_\_\_\_\_ db, azaz \_\_\_\_\_ darab.

Alulírott kijelentem, hogy ismerem a PCRK Invest Zrt 2024. 05. 14-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;

- 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 \_\_\_\_\_ 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. 7. emelet

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

E-mail: PCRKjegyzes@con.hu

Fax: 06 1 489 22 44

Kijelentem, hogy a Kibocsátó (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-10-141313), 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/pcrkinvest](http://www.adventum.eu/pcrkinvest) és a [www.con.hu](http://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 megfelelő-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 2024. 05. 14-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: 2024.            hónap            nap            óra            perc

2 B számú melléklet – Jegyzési ív Intézményi Befektetők részére

Kibocsátó: PCRK Invest Zrt  
Forgalmazó: Concorde Értékpapír Zrt  
Kibocsátás tárgya: PCRK 2027/A Kötvény  
Kibocsátás feltételei: A 2024. 05. 14-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 \_\_\_\_\_ )

Cégjegyzékszám/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 PCRK Invest Zrt 2024. 05. 14-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.

Kijelentem, hogy a Kötvények vételára az Információs Összeállításban foglaltaknak megfelelően kerül teljesítésre (legkésőbb a jegyzés lezárását követő 2. munkanapon) a Concorde Értékpapír Zrt. Unicredit Bank Zrt.-nél vezetett **PCRK jegyzés megnevezésű HU77 1091 8001 0000 0002 3524 0879 számlaszámú számlán.**

Elutasított jegyzés esetén a visszafizetést az alábbi számlaszámra kérem teljesíteni:

Tudomásul veszem, hogy a Kötvények dematerializált formában kerülnek forgalomba hozatalra, ezért azok nyomdai úton történő előállítására 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: PCRKjegyzes@con.hu

Fax: 06 1 489 22 44

Kijelentem, hogy a Kibocsátó (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-10-141313), 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/pcrkinvest](http://www.adventum.eu/pcrkinvest) és a [www.con.hu](http://www.con.hu) honlapon elérhetők) megismertem, az abban foglaltakat elfogadom és tudomásul veszem.

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

Jelen ajánlatomat és nyilatkozatomat a 2024. 05. 14-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: 2024.            hónap            nap            óra            perc

**3. számú melléklet: Kibocsátói utasítás mintája**  
**OKIRAT DEMATERIALIZÁLT KÖTVÉNYRŐL**

**1. A Kibocsátóra vonatkozó adatok:**

- **teljes név:** PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- **rövid név:** PCRK Invest Zrt.
- **székhely:** 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.
  
- **cégjegyzékszám:** 01-10-141313
- **adószám:** 29207282-2-41
- **alaptőke mértéke:** 1.249.000 EUR
- **az Okiratot aláírók adatai:**
  - **első aláíró neve:** **Bárány Kristóf Péter**
  - **képviselési jogalapja (beosztás):** Igazgatósági tag
  - **második aláíró neve:** **Németh Gábor**
  - **képviselési jogalapja (beosztás):** Igazgatósági tag

**2. A sorozatrészletre vonatkozó adatok:**

- **Sorozatrészlet kibocsátásáról szóló döntés időpontja:** 2024. május 14.
- **A sorozatrészlet kibocsátásáról szóló döntés jellege:** alapítói határozat
- **A sorozatrészlet száma:** 1
- **A sorozatrészlet névérték darabszáma:** [150] db
- **A sorozatrészlet össznévértéke:** [15.000.000] euró
- **A sorozatrészlethez kapcsolódó értéknap:** 2024. XX XX.
- **Az eddigi kibocsátások összesen névérték darabszáma:** 0 db

**3. A teljes kötvénysorozatra vonatkozó adatok:**

- **Sorozat elnevezése:** PCRK 2027/A Kötvény
- **Sorozat betűjele és kódja:** PCRK 2027
- **ISIN-azonosító:** HU0000363890
- **Sorozat típusa:** névre szóló
- **Névérték és devizanem:** 100.000 EUR
- **Sorozat összesen névérték darabszáma:** [150] db
- **Sorozat össznévértéke:** [15.000.000] 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:** 2024. június 10. – 2027. június 10.
- **Lejárat Napja:** 2027. június 10.
- **Kamatozás módja:** Fix
- **Kamatláb mértéke:** 10,00%
- **Kamatfizetési időpontok:**
  - 2025. június 10.
  - 2026. június 10.
  - 2027. június 10. (Lejárat 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 10,00% 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:

2025. június 10.:	10,00%	10.000 euró
2026. június 10.:	10,00%	10.000 euró
2027. június 10. (Lejárat Napja):	10,00%	10.000 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 a Futamidő alatt bármikor sor kerülhet a Kötvények teljes sorozatának egyidejű visszaváltására. A Kibocsátó a Kötvényeket a Kötvénytulajdonosoknak küldött hivatalos értesítés megküldését követő 90 naptári nappal váltja vissza. A visszaváltási ár megegyezik Lejárat Előtti Visszaváltási Összeggel.

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

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

A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetét a Kibocsátó jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona alkotják. A Kibocsátó vagyonának része a CO Developmentben fennálló részesedése, valamint a CO Developmenttel szemben a Tulajdonosi Hitel alapján fennálló követelése, amelyek révén a Kibocsátó biztosítja a CO Developmentnek az Ingatlan felújításához és bérbeadásához szükséges forrás rendelkezésre állását.

- **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/pcrkinvest](http://www.adventum.eu/pcrkinvest) 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/pcrkinvest](http://www.adventum.eu/pcrkinvest)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és a [kozvetetelek.mnb.hu](http://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 10-15 millió euró összegű, szeniorfedezetlen kötvénykibocsátást tervez és a befolyó forrás elsődleges célja a Kibocsátó által 2021. június 24. napján a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja szerinti, tájékoztató nélküli, nyilvános forgalomba hozatal útján a Bszt. szerinti szakmai és lakossági ügyfelek mint. befektetők részére kibocsátott, euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (név: PCRK 2024/A Kötvény; ISIN kód: HU0000360573, „PCRK 2024/A Kötvény”) refinanszírozása. A PCRK 2024/A Kötvény lejáratának napján a Kibocsátó a tőkeösszeget és a kamatösszeget (összesen maximum 10,5 millió eurót) köteles visszafizetni.

#### **4. Kibocsátó által az okiraton megjeleníteni kívánt további információk:**

##### **Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárat 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 szerződészegés (*cross default*):** ide nem értve a „Nemfizetés” 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 CO Development 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 CO Development bármely pénzügyi kötelezettségvállalását a Jelzálogon 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.

**Adventum QUARTUM kötelezettségvállalás megszegése:** az Adventum QUARTUM jelen Információs Összeállításához csatolt kötelezettségvállalását megszegi és a Kötvényből eredő tartozása

megfizetését megelőzően a befektetői felé kifizetést teljesít.

#### **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 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 Összegen, büntető kamat nélkül visszaváltja azaz a Kötvények Lejárat 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, úgy a Kötvénytulajdonos erről nem kevesebb, mint 30 Munkanappal a visszaváltást megelőzően írásban értesíti a Kibocsátót. 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

---

**PCRK Invest Zrt.**  
**Igazgatósági Tag**  
**Bárány Kristóf Péter**

---

**PCRK Invest Zrt.**  
**Igazgatósági Tag**  
**Németh Gábor**

**4. számú melléklet: Az Adventum QUARTUM kötelezettségvállalás és az Adventum International jóváhagyás**

**Adventum International Ltd.**

23, South Street,  
Valletta VLT 1102,  
Malta

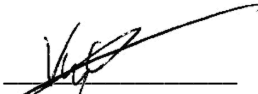
8<sup>th</sup> May 2024

Dear Sir/Madam,

**Re: Declaration Letter from the Board of Directors of Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c.  
(SV 506)**

By means of this letter, the undersigned being the directors of Adventum International Ltd., hereby declare and confirm the reception and acceptance of the content of the Declaration Letter issued by the Board of Directors of Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c. detailing the extension of the lifespan of the fund and the priority of the repayment of bonds issued by the SPVs of the fund.

Yours faithfully,

  
\_\_\_\_\_  
**Mr. Kyle Debono**  
*Director*

  
\_\_\_\_\_  
**Mr. András Marton**  
*Director*

**Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c.**

23, South Street,  
Valletta VLT 1102,  
Malta

8<sup>th</sup> May 2024

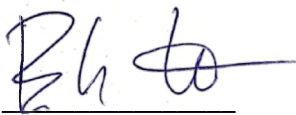
Dear Sir/Madam,

**Re: Declaration Letter from the Board of Directors – Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c. (SV 506)**

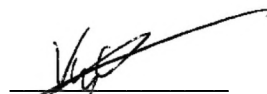
By means of this letter, the undersigned being the directors of Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c. (the “**Company**”), hereby declare and confirm the following:

- a. Further to the extract of minutes of the Board of Directors Meeting of the Company dated 15<sup>th</sup> April 2024, the Company has resolved and confirmed to extend the lifespan of the Company for a further two (2) years until the 31<sup>st</sup> December 2027, as provided for within the Offering Memorandum of the Company;
- b. Further to the extension of the lifespan of the Company, the undersigned declare that any outstanding bonds or any bonds yet to be issued by the subsidiaries of the Company, must be repaid in fully prior to any redemption, dividend or any other form of payments to its shareholders.

Yours faithfully,



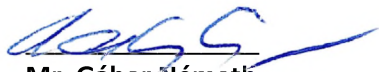
**Mr. Kristóf Bárány**  
*Director*



**Mr. Kyle Debono**  
*Director*



**Mr. Balazs Deim**  
*Director*



**Mr. Gábor Németh**  
*Director*

**5. számú melléklet: A Kibocsátó 2023. évi éves beszámolója és könyvvizsgálói jelentés**

# PCRK Invest Zrt.

---

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-141313

Statisztikai számjel: 2920727282-6810-114-01

## **Éves beszámoló**

A 2023. december 31-én végződő évre.

## Mérleg „A” változat

A tétel megnevezése	adatok EUR-ban		
	2022.12.31	Előző évek módosításai	2023.12.31
<b>MÉRLEG - ESZKÖZÖK</b>			
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>26 386 759</b>	<b>-</b>	<b>27 710 146</b>
<b>I. Immateriális javak</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-
3. Vagyoni értékű jogok	-	-	-
4. Szellemi termékek	-	-	-
5. Üzleti vagy cégérték	-	-	-
6. Immateriális javakra adott előlegek	-	-	-
7. Immateriális javak értékhelyesbitése	-	-	-
<b>II. Tárgyi eszközök</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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. Tárgyi eszközök értékhelyesbitése	-	-	-
<b>III. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>26 386 759</b>	<b>-</b>	<b>27 710 146</b>
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 229 000	-	1 106 100
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	25 157 759	-	26 604 046
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 értékhelyesbitése	-	-	-
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-	-
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>177 906</b>	<b>-</b>	<b>21 762</b>
<b>I. Készletek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Anyagok	-	-	-
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-	-
3. Növedék-, hizó- és egyéb állatok	-	-	-
4. Késztermékek	-	-	-
5. Áruk	-	-	-
6. Készletekre adott előlegek	-	-	-
<b>II. Követelések</b>	<b>12 102</b>	<b>-</b>	<b>15 510</b>
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	-	-	-
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-	-	-
3. Követelések jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
4. Követelések egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
5. Váltókövetelések	-	-	-
6. Egyéb követelések	12 102	-	15 510
7. Követelések értékelési különbözete	-	-	-
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-	-
<b>III. Értékpapírok</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-	-
2. Jelentős tulajdoni részesedés	-	-	-
3. Egyéb részesedés	-	-	-
4. Saját részvények, saját üzletrészek	-	-	-
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-	-
6. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-	-
<b>IV. Pénzeszközök</b>	<b>165 804</b>	<b>-</b>	<b>6 252</b>
1. Pénztár, csekkok	-	-	-
2. Bankbetétek	165 804	-	6 252
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 062 634</b>	<b>-</b>	<b>4 777 902</b>
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	3 062 507	-	4 777 835
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	127	-	67
3. Halasztott ráfordítások	-	-	-
<b>Eszközök összesen</b>	<b>29 627 299</b>	<b>-</b>	<b>32 509 810</b>

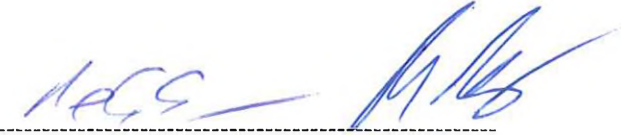
Budapest, 2024. április 5.

  
a vállalkozás vezetője

## Mérleg „A” változat

A tétel megnevezése	- adatok EUR-ban		
	2022.12.31	Előző évek módosításai	2023.12.31
<b>MÉRLEG - FORRÁSOK</b>			
D. Saját tőke	1 381 843	-	1 532 830
I. Jegyzett tőke	1 249 000	-	1 249 000
<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>	-	-	-
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-	-	-
III. Tőketartalék	-	-	-
IV. Eredménytartalék	107 434	-	132 843
V. Lekötött tartalék	-	-	-
VI. Értékelési tartalék	-	-	-
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	-	-	-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-
VII. Adózott eredmény	240 277	-	150 987
E. Céltartalékok	-	-	-
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-	-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-	-
3. Egyéb céltartalék	-	-	-
F. Kötelezettségek	26 926 869	-	28 746 026
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	26 910 866	-	28 737 154
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-	-
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-	-	-
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	10 000 000	-	10 000 000
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-	-
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-	-
6. Tartós kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	16 910 866	-	18 737 154
7. Tartós köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	16 003	-	8 872
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)	2 034	-	1 244
5. Váltótartozások	-	-	-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	-	-	-
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	13 969	-	7 628
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-	-
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-	-
G. Passzív időbeli elhatárolások	1 318 587	-	2 230 954
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-	-
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 318 587	-	2 230 954
3. Halasztott bevételek	-	-	-
<b>Források összesen</b>	<b>29 627 299</b>	<b>-</b>	<b>32 509 810</b>

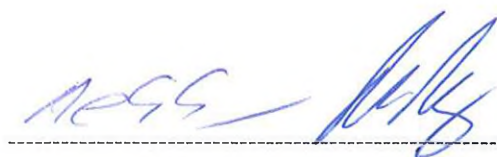
Budapest, 2024. április 5.

  
a vállalkozás vezetője

## Eredménykimutatás – összköltség eljárással

A tétel megnevezése	2022.12.31	Előző évek módosításai	adatok EUR-ban 2023.12.31
<b>EREDMÉNYKIMUTATÁS</b>			
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	-	-	-
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-	-
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	-	-	-
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-	-
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-	-
<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)</b>	-	-	-
<b>III. Egyéb bevételek</b>	9	-	21
<i>Ebből: visszairt értékesítés</i>	-	-	-
05. Anyagköltség	-	-	-
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	17 619	-	12 082
07. Egyéb szolgáltatások értéke	315	-	693
08. Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-	-	-
<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	17 934	-	12 775
10. Bérköltség	-	-	-
11. Személyi jellegű egyéb kiadások	-	-	-
12. Bérjárulékok	-	-	-
<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	-	-	-
<b>VI. Értékesülékenységi leírás</b>	-	-	-
<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	2	-	122 917
<i>Ebből: értékvesztés</i>	-	-	122 900
<b>A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	17 927	-	135 671
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	-	-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-	-	-
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-	-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-	-	-
15. Befektetett pénzügyi eszköz-ből (ért.p., kölcs.) szárm. bev., árf.v.	-	-	-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-	-	-
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 502 834	-	1 715 329
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	1 502 834	-	1 715 329
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	100	-	32
<i>Ebből: értékelési különbözet</i>	-	-	-
<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	1 502 934	-	1 715 361
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	-	-	-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	-	-	-
19. Befektetett pénzügyi eszköz-ből (ért.p., kölcs.) szárm. ráf., árf.v.	-	-	-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	-	-	-
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 229 823	-	1 412 186
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	728 389	-	912 186
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcs., bankb. ért.v.	-	-	-
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	938	-	1 584
<i>Ebből: értékelési különbözet</i>	-	-	-
<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</b>	1 230 761	-	1 413 770
<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>	272 173	-	301 591
<b>C. Adózás előtti eredmény (+A+B)</b>	254 246	-	165 920
<b>X. Adófizetési kötelezettség</b>	13 969	-	14 933
<b>D. Adózott eredmény (+C-X)</b>	240 277	-	150 987

Budapest, 2024. április 5.



a vállalkozás vezetője

## Kiegészítő melléklet

### 1 A Társaság bemutatása

A társaság neve:	PCRK Invest Zrt.
A társaság székhelye:	1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1.
Alapítás időpontja:	2021.03.16.
Adószám:	29207282-2-41
Cégjegyzékszám:	Cg.01-10-141313 Bejegyzés: Fővárosi Cégbíróság 2021.04.09.
Résztvényesek:	Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c. MT 1451 Valetta, Old Bakery Street 215/1. Nyilv.szám: SV 506 Tulajdonosi részesedés: 100%
Jegyzett tőke összege:	1.249.000 EUR
Főtevékenység:	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Egyéb tevékenységek:	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése Ingatlankezelés

Az éves 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.

A számviteli törvény alapján a Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgáló adatai:

Jacsmenik Gyula Attila  
4032 Debrecen, Babits Mihály utca 54.  
Nyilvántartási szám: 005523

A 2023. évi könyvvizsgálói díj: 600.000 Ft

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

A beszámolót a WTS Klient Gazdasági Tanácsadó Kft. (13349525-2-42, 1143 Budapest, Stefánia út 101-103.) 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.

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 **2023.12.31.**, a mérlegkészítés időpontja: **2024.03.31.**

### 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.

### **2.3 A beszámoló választott formája**

A Társaság 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			
	2023.12.31			
Befektetett eszköz	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartósan részesedés kapcsolt vállalkozással szemben	1 229 000		-	1 229 000
Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozással szemben	25 157 759	1 446 287		26 604 046
<b>Összesen</b>	<b>26 386 759</b>	<b>1 446 287</b>	<b>-</b>	<b>27 833 046</b>

#### 3.3 Forgóeszközök

##### 3.3.1 Készletek

A Társaságnak nincs készletállománya.

##### 3.3.2 Követelések

A Társaság vevőállománnyal a fordulónapon nem rendelkezik.

Egyéb követelések között az ÁFA elszámolással kapcsolatos követeléseket tartja nyilván.

Követelések	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
ÁFA elszámolási számla	11 738	15 307
Eltérő időszaki ÁFA követelés	364	203
<b>Összesen</b>	<b>12 102</b>	<b>15 510</b>

### 3.3.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

Pénzeszközök	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Pénztár	-	-
Bankbetétek	165 804	6 252
<b>Összesen</b>	<b>165 804</b>	<b>6 252</b>

### 3.3.4 Aktív időbeli elhatárolások

A Társaságnál felmerült aktív időbeli elhatárolások:

Aktív időbeli elhatárolások	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Adott kölcsön kamat elhatárolása CO Dev.	3 062 507	4 777 835
Domain regisztráció	127	67
<b>Összesen</b>	<b>3 062 634</b>	<b>4 777 902</b>

## 3.4 Saját tőke

A saját tőke alakulása:

Tőkeelem	adatok EUR-ban				
	Nyitás	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Zárás
Jegyzett tőke	1 249 000	-	-	-	1 249 000
Jegyzett, be nem fiz. tőke (-)	-	-	-	-	-
Tőketartalék	-	-	-	-	-
Eredménytartalék	- 107 434	-	-	240 277	132 843
Lekötött tartalék	-	-	-	-	-
Értékelési tartalék	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	240 277	150 987	-	-	150 987
<b>Saját tőke</b>	<b>1 381 843</b>	<b>150 987</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 532 830</b>

A tárgyidőszakban cégbíróságon átvezetett változás nem történt.

### 3.5 Kötelezettségek

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettségei között szerepel a kötvénykibocsátás miatti kötelezettség, illetve az alapítók által nyújtott kölcsön értéke.

	adatok EUR-ban	
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>2023.12.31</b>
Tartozások kötvénykibocsátásból	10 000 000	10 000 000
Tartósan kapott kölcsön-AQ	16 910 866	18 737 154
<b>Összesen</b>	<b>26 910 866</b>	<b>28 737 154</b>

Rövid lejáratú kötelezettségek az alábbiak szerint alakultak:

	adatok EUR-ban	
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>2023.12.31</b>
Szállítók	2 034	1 244
Társasági adó kötelezettség	13 969	7 628
<b>Összesen</b>	<b>16 003</b>	<b>8 872</b>

### 3.6 Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság könyveiben a fordulónapon nyilvántartott passzív időbeli elhatárolásai:

	adatok EUR-ban	
<b>Passzív időbeli elhatárolás</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>2023.12.31</b>
Kapott kölcsön kamat elhatárolás-AQ	1 054 694	1 966 880
Kamat elhatárolása-Kötvénykibocsátás	261 644	261 644
Számviteli szolgáltatás	750	863
Könyvvizsgálat	1 499	1 567
<b>Összesen</b>	<b>1 318 587</b>	<b>2 230 954</b>

## 4 Eredménykimutatás

### 4.1 Értékesítés nettó árbevétele

A PCRK Invest Zrt. a tárgyévben árbevételt nem realizált.

### 4.2 Aktivált saját teljesítménye

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

### 4.3 Egyéb bevételek

A Társaság egyéb bevétele kerekítési különbözetből realizálódott.

	adatok EUR-ban	
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>2023.12.31</b>
Kerekítés	9	21
<b>Összesen</b>	<b>9</b>	<b>21</b>

### 4.4 Anyagjellegű ráfordítások

A Társaság anyagjellegű ráfordításainak alakulása:

	adatok EUR-ban	
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>2023.12.31</b>
Futár posta	294	417
Számviteli szolgáltatás	6 750	7 982
Könyvvizsgálói díj	1 499	1 568
Ügyvédi díj	7 427	511
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	1 327	1 287
Székhelyszolgáltatás	295	317
Hat-i igazg-i, szolg-i díjak, illetékek	27	176
Banki szolgáltatás	315	517
<b>Összesen</b>	<b>17 934</b>	<b>12 775</b>

Kiemelkedő értékű a számviteli szolgáltatásért fizetett díj. (7.982 EUR)

#### 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 ráfordítása a részesedésre elszámolt értékvesztés, és a kerekítési különbözetből realizálódott.

Egyéb ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Kerekítés	2	17
Részesedés ÉV	-	122 900
<b>Összesen</b>	<b>2</b>	<b>122 917</b>

#### 4.7 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi műveletek eredménye	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Kapott kamatok	1 502 834	1 715 329
Árfolyam nyereség	100	32
Árfolyam veszteség	- 938	- 1 584
Fizetendő kamatok	- 1 229 823	- 1 412 186
<b>Összesen</b>	<b>272 173,00</b>	<b>301 591</b>

## 5 Mérlegen kívüli tételek

### 5.1 Társasági adó

<b>Adózás</b>	adatok EUR-ban	
	<b>2022.12.31</b>	<b>2023.12.31</b>
<i>Adózás előtti eredmény</i>	254 246	165 920
+ Követelések értékvesztése	-	-
+Bírságok	-	-
-Veszteség elhatárolás	99 046	-
-Nyilvántartott ÉV. 20%-a	-	-
<b>Adó alapjául szolgáló nyereség/(elhatárolható veszteség)</b>	<b>155 200,0</b>	<b>165 920</b>
Tárgyévi társasági adó (9%)	-	14 933
Adókedvezmények	-	-
<b>Összes tárgyévi társasági adókötelezettség</b>	<b>-</b>	<b>14 933</b>
<b>Nyereség-minimum</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>2023.12.31</b>
Értékesítés nettó árbevétele	-	-
Egyéb bevételek	9	21
Pénzügyi műveletek bevételei	1 502 934	1 715 361
Összesen	1 502 943	1 715 382
<b>Adó alap 2%</b>	<b>30 059</b>	<b>34 308</b>
Társasági adó 9 %	2 704	3 087
Nyereség minimum alapján adózik	nem	nem

## 5.2 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 2023. évben támogatásban nem részesült.

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

A Társaságnak 2023. december 31-én 100 %-os részesedése volt a CO Development Sp..z.o.o-ban.

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

## 6 Mutatószámok

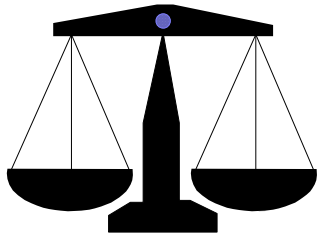
PCRK Invest Zrt.		
Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatók		
		Tárgy évre 2023.12.31
Befektetett eszközök aránya =		
	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	85%
Forgóeszközök aránya =		
	$\frac{\text{Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás}}{\text{Összes eszköz}}$	15%
Tőkeerősség (saját tőke aránya) =		
	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Mérleg főösszege}}$	5%
Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =		
	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	10%
Kötelezettségek aránya =		
	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}}$	88%
Befektetett eszközök fedezete =		
	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	6%
Forgótőke, saját tőke aránya =		
	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Saját tőke}}$	1%
Likviditási mutató =		
	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	245%
Árbevétel arányos üzleti eredmény =		
	$\frac{\text{Üzemi(üzleti) tevékenység eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	na
Bevétel arányos adózás előtti eredmény =		
	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}}$	10%
Eszköz arányos jövedelmezőség =		
	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	1%

## 7 Cash -Flow

PCRK Invest Zrt.			
Cash- Flow kimutatás			
Tényező	2022.12.31	Előző évek módosításai	2023.12.31
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	- 528 513	-	661 748
1.a Adózás előtti eredmény	± 254 246	-	165 920
ebből működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	-	-	-
1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben	± 789	-	705
2. Elszámolt amortizáció	+ -	-	-
3. Elszámolt értékesítés és visszairás	+ -	-	-
4. Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete	± -	-	-
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	± -	-	-
6. Szállítói kötelezettség változása	± - 7 196	-	790
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	± 13 969	-	6 341
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	± 730 081	-	912 367
9. Vevőkövetelés változása	± -	-	-
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	± - 3 486	-	3 408
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	± - 1 502 947	-	1 715 268
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	- - 13 969	-	14 933
13. Fizetett, osztalék, részesedés	- -	-	-
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	- 7 657 759	-	1 323 387
14. Befektetett eszközök beszerzése	- -	-	122 900
15. Befektetett eszközök eladása	+ -	-	-
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése,	+ -	-	-
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	- - 7 657 759	-	1 446 287
18. Kapott osztalék, részesedés	+ -	-	-
<b>III. Pénzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás</b>	8 273 310	-	1 826 288
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+ -	-	-
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+ -	-	-
21. Hitel és kölcsön felvétele	+ 8 273 310	-	1 826 288
22. Végrelegesen kapott pénzeszköz	+ -	-	-
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőke szállítás)	- -	-	-
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	- -	-	-
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	- -	-	-
26. Végrelegesen átadott pénzeszköz	- -	-	-
<b>IV. Pénzeszközök változása (± I ± II ± III sorok)</b>	- 87 038	-	158 847
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése	± - 789	-	705
<b>IV. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV ± 27. sorok)</b>	± 86 249	-	159 552

Budapest, 2024. április 5.

  
.....  
a vállalkozás vezetője



# JACSMENIK GYULAATILIA

**egyéni vállalkozó  
kamarai tag könyvvizsgáló  
4027 Debrecen, Abigél u. 7. fszt. 3.  
Tel: 52/323-251, 30/9980-776  
email: jacsmenik.audit@gmail.com**

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

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

**A PCRK Invest Zrt. tulajdonosainak**

**1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.**

**Cégjegyzék szám: 01-10-141313**

### Vélemény

Elvégeztem a **PCRK Invest Zrt.** (1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., cégjegyzékszám:01-10-141313) („a Társaság”) 2023. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely **éves beszámoló a 2023. december 31-i** fordulónapra készített mérlegből – melyben az **eszközök és források** egyező végösszege **32.509.810 EUR**, az **adózott eredmény 150.987 EUR (nyereség)** -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló **megbízható és valós képet** ad a Társaság **2023. 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

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok 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 megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

## **Egyéb információk: Az üzleti jelentés**

Az egyéb információk a **PCRK Invest Zrt. 2023. 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 jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem 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.

Véleményem szerint a **PCRK Invest Zrt. 2023. évi üzleti jelentése** minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **PCRK Invest Zrt. 2023. 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 mondok véleményt.

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

## **A vezetés felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, 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 közvétegye 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 felelőssége**

A könyvvizsgálat során célom 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 véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak 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 eredőé, 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 a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok 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 vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Debrecen, 2024. április 25.

Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása:

Kamarai tag könyvvizsgáló neve: **Jacsmenik Gyula Attila**

Nyilvántartási szám: **MKVK 005523**

Jelen független könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva papír alapon is kibocsátottam.