



## **TÁJÉKOZTATÓ**

**a**

**KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**(„Kibocsátó”)**

**által**

**korábban zártkörűen kibocsátott 10.000.000 darab, 1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált,  
HU0000219456 ISIN kódú KEQI Zrt. Törzsrészávénynek**

**a Budapesti Értéktőzsdé által működtetett szabályozott piacra**

**- és azon belül a Budapesti Értéktőzsdé Részvény Szekciójának „Standard” kategóriájába -  
történő bevezetéséhez**

A Tájékoztatót jóváhagyó határozat kelte és száma: **2026. március 13.**;

**H-KE-III-204/2026**

A Tájékoztató kelte: **2026. március 12.**

A Tájékoztató érvényessége: **2027. március 13.**

A Kibocsátó jogi képviselője:

**Hümpfner Ügyvédi Iroda**



Jelen tájékoztató („**Tájékoztató**”) egyetlen dokumentumban tartalmazza az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló európai parlamenti és tanácsi 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelet („**Prospektus Rendelet**”) szerinti összefoglalót, tartalomjegyzéket, a releváns kockázati tényezőket, a regisztrációs okmányt és az értékpapírjegyzéket. A jelen Tájékoztató a Prospektus Rendelet és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („**Tpt.**”) alapján készült magyar nyelven.

Jelen Tájékoztatóval kapcsolatban kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget.

Jelen Tájékoztatót a Magyar Nemzeti Bank („**MNB**”) mint a Tpt., illetve a Prospektus Rendelet alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság az alábbi számú határozatával jóváhagyta a Részvényeknek a Budapesti Értéktőzsdére való bevezetése céljára. Az MNB a jelen Tájékoztatót a Prospektus Rendelet teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásainak történő megfelelés szempontjából és kizárólag az előzőekben hivatkozott célra hagyta jóvá, és az nem tekinthető a Tájékoztató tárgyát képező Kibocsátó jóváhagyásaként. Az MNB jóváhagyása nem vonatkozik a Tájékoztatóban közzétett információk pontosságára, a Tájékoztató MNB általi jóváhagyása továbbá nem tekinthető a Részvények minőségének jóváhagyásának.

A Részvények tekintetében nyilvános ajánlattételre nem kerül sor.

**A Részvényeket nem jegyezték be, és nem is fogják bejegyezni az Egyesült Államok módosított 1933. évi értékpapírtörvénye, illetve az Egyesült Államok bármely államának vagy más joghatóságának értékpapírtörvényei alapján, és a Részvényeket nem lehet az Egyesült Államokban vagy az Egyesült Államokon belül értékesíteni, eladni vagy más módon átruházni.**

A Tájékoztató kelte: **2026. március 12.**

A Tájékoztatót jóváhagyó határozat kelte és száma: **2026. március 13.**  
**H-KE-III-204/2026.**

A Tájékoztató érvényessége: **2027. március 13.**

A jelen Tájékoztató a vonatkozó MNB jóváhagyó határozat keltétől számított 12 hónapig, **2027. március 13.** napjáig érvényes, azaz a Részvények tőzsdei bevezetésére ezen érvényességi időszak alatt, a jelen Tájékoztatóban megjelölt feltételek szerint kerülhet sor. A jelen Tájékoztató érvényességének lejártát követően felmerülő jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok tekintetében a Kibocsátó nem köteles a Tájékoztatót kiegészíteni.

## TARTALOMJEGYZÉK

|      |                                                                                                                       |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.   | ÖSSZEFOGLALÓ.....                                                                                                     | 7  |
| 1.   | BEVEZETŐ ÉS FIGYELMEZTETÉSEK .....                                                                                    | 7  |
| 1.1. | Bevezetés .....                                                                                                       | 7  |
| 1.2. | Figyelmeztetések.....                                                                                                 | 7  |
| 2.   | A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK.....                                                                      | 7  |
| 2.1. | Ki az értékpapír kibocsátója? .....                                                                                   | 7  |
| 2.2. | Melyek a Kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk? .....                                                    | 9  |
| 2.3. | Melyek a Kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok? .....                                            | 9  |
| 3.   | AZ ÉRTÉKPAPÍRRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK .....                                                                   | 12 |
| 3.1. | Melyek az értékpapírok fő jellemzői? .....                                                                            | 12 |
| 3.2. | Melyek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok? .....                                            | 12 |
| 4.   | AZ ÉRTÉKPAPÍROK SZABÁLYOZOTT PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSÉRE VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK.....                           | 13 |
| 4.1. | Ki az ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy? .....                                | 13 |
| 4.2. | Miért készül ez a Tájékoztató?.....                                                                                   | 13 |
| II.  | KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....                                                                                               | 14 |
| 1.   | KIBOCSÁTÓHOZ KAPCSOLÓDÓ LÉNYEGES, SPECIFIKUS KOCKÁZATOK .....                                                         | 14 |
| 1.1. | A Kibocsátó pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázatok .....                                                         | 14 |
| 1.2. | A Kibocsátó üzleti tevékenységével, iparágával kapcsolatos kockázatok .....                                           | 16 |
| 1.3. | Jogi és szabályozási kockázatok .....                                                                                 | 19 |
| 1.4. | Belső ellenőrzési kockázatok .....                                                                                    | 20 |
| 1.5. | Környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázatok .....                                                         | 21 |
| 2.   | ÉRTÉKPAPÍRRA VONATKOZÓ LÉNYEGES, SPECIÁLIS KOCKÁZATOK.....                                                            | 22 |
| 2.1. | Az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok .....                                                                | 22 |
| 2.2. | A szabályozott piacra történő bevezetéssel kapcsolatos kockázatok .....                                               | 23 |
| 3.   | KOCKÁZATOKAT ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT .....                                                                              | 24 |
| III. | FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA .....                                                                                  | 26 |
| IV.  | TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY.....                                      | 28 |
| 1.   | FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA..... | 28 |
| 1.1. | Felelős személyek, harmadik féltől származó információ .....                                                          | 28 |
| 1.2. | Szakértői jelentés .....                                                                                              | 28 |
| 1.3. | Hatósági jóváhagyás .....                                                                                             | 28 |
| 2.   | FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓ.....                                                                                          | 28 |
| 3.   | KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....                                                                                               | 29 |

|        |                                                                                                        |    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.     | A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK .....                                                              | 29 |
| 4.1.   | A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve .....                                                       | 29 |
| 4.2.   | A Kibocsátó cégbejegyzésének helye .....                                                               | 29 |
| 4.3.   | A Kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama.....                                 | 29 |
| 4.4.   | A Kibocsátóra vonatkozó egyéb információk.....                                                         | 31 |
| 4.5.   | A Kibocsátó működésére irányadó jogszabályok .....                                                     | 31 |
| 5.     | ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE .....                                               | 32 |
| 5.1.   | A Kibocsátó története, főbb mérföldkövei.....                                                          | 32 |
| 5.2.   | Fő tevékenységek.....                                                                                  | 33 |
| 5.2.1. | A Kibocsátó fő tevékenységének bemutatása .....                                                        | 33 |
| 5.2.2. | A Kibocsátó főtevékenységével kapcsolatos lényegesebb megállapodásai.....                              | 34 |
| 5.2.3. | Vagyonkezelési szerződések.....                                                                        | 37 |
| 5.2.4. | Ingatlankezelési megállapodás.....                                                                     | 37 |
| 5.2.5. | Ingatlanüzemeltetési megállapodások.....                                                               | 38 |
| 5.2.6. | Bérleti szerződések .....                                                                              | 39 |
| 5.2.7. | Közüzemi szerződések.....                                                                              | 42 |
| 5.2.8. | Biztosítás.....                                                                                        | 42 |
| 5.2.9. | Adminisztratív jellegű szerződések .....                                                               | 43 |
| 5.3.   | Legfontosabb piacok, trendek .....                                                                     | 43 |
| 5.4.   | Stratégia és célok .....                                                                               | 56 |
| 5.5.   | Szabadalmak, engedélyek, lényeges pénzügyi szerződések és új gyártási eljárások.....                   | 58 |
| 5.6.   | Versenyhelyzet.....                                                                                    | 59 |
| 5.7.   | Beruházások.....                                                                                       | 59 |
| 5.8.   | Vegyes vállalatokra vonatkozó információk.....                                                         | 59 |
| 5.9.   | A Kibocsátó tárgyi eszközeit érintő környezetvédelmi kérdések .....                                    | 60 |
| 6.     | SZERVEZETI FELÉPÍTÉS.....                                                                              | 60 |
| 6.1.   | A Kibocsátó tulajdonosi struktúrája.....                                                               | 60 |
| 6.2.   | A leányvállalatok bemutatása .....                                                                     | 61 |
| 7.     | IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ TESTÜLETEK ÉS VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK .....                           | 61 |
| 7.1.   | Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők .....                           | 61 |
| 7.2.   | Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége ..... | 89 |
| 7.3.   | Könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottság.....                                         | 90 |
| 7.4.   | A Kibocsátó vállalatirányítása .....                                                                   | 90 |
| 7.5.   | A Kibocsátó alapító okirata és alapszabálya.....                                                       | 90 |
| 8.     | FŐRÉSZVÉNYESEK, TULAJDONOSI SZERKEZET .....                                                            | 91 |
| 8.1.   | Személyek, akiknek a Kibocsátóban közvetlen vagy közvetett befolyása bejelentés köteles .....          | 91 |
| 8.2.   | Főreszvényesek eltérő szavazati joga .....                                                             | 91 |

|         |                                                                                                                                                        |     |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 8.3.    | Vezető tisztségviselők részesedése .....                                                                                                               | 91  |
| 8.4.    | A Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulását eredményezhető megállapodások .....                                                                         | 92  |
| 9.      | JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK .....                                                                                                                       | 92  |
| 9.1.    | Javadalmazások.....                                                                                                                                    | 92  |
| 9.2.    | Munkavállalói ösztönző rendszerek.....                                                                                                                 | 92  |
| 9.3.    | Részvénytulajdon és részvényopciók.....                                                                                                                | 92  |
| 10.     | ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA .....                                                                                                                           | 92  |
| 11.     | AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE .....                                                                                          | 93  |
| 11.1.   | Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői.....                                                                                                          | 93  |
| 11.1.1. | A KEQI Zrt. jelentősebb mérlegtételeinek bemutatása.....                                                                                               | 93  |
| 11.1.2. | A Kibocsátó cash flow kimutatásának bemutatása .....                                                                                                   | 95  |
| 11.1.3. | A KEQI Zrt. jelentősebb eredményсорainak bemutatása .....                                                                                              | 96  |
| 11.2.   | Osztalékpolitika .....                                                                                                                                 | 97  |
| 13.     | KÖZZÉTETT VAGY ÚJ NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY -BECSLÉS .....                                                                                             | 98  |
| 14.     | A KIBOCSÁTÓ PÉNZÜGYI HELYZETÉBEN BEKÖVETKEZETT JELENTŐS VÁLTOZÁSOK.....                                                                                | 98  |
| 15.     | KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK .....                                                                                                                           | 98  |
| 15.1.   | Alaptőke.....                                                                                                                                          | 98  |
| 15.2.   | Az alaptőke alakulását összefoglaló táblázat .....                                                                                                     | 99  |
| 16.     | SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET .....                                                                                                                           | 100 |
| 17.     | KAPCSOLT FELEKKEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK.....                                                                                                             | 100 |
| a.      | Vagyonkezelési szerződések.....                                                                                                                        | 102 |
| b.      | Tagi kölcsön.....                                                                                                                                      | 102 |
| 18.     | BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK .....                                                                                                         | 103 |
| 19.     | LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....                                                                                                                              | 103 |
| a.      | Projektmenedzsment szerződés.....                                                                                                                      | 103 |
| 20.     | RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK.....                                                                                                                   | 103 |
| V.      | TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ<br>ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK.....                                                                       | 105 |
| 1.      | FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI<br>JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA, ÉRTÉKESÍTÉSI<br>KORLÁTOZÁSOK..... | 105 |
| 2.      | KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....                                                                                                                                | 106 |
| 3.      | ALAPVETŐ INFORMÁCIÓK .....                                                                                                                             | 106 |
| 3.1.    | A működő tőkéről szóló nyilatkozat, tőkeellátottság és kötelezettségek .....                                                                           | 106 |
| 3.2.    | A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége.....                                                               | 108 |
| 3.3.    | Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása.....                                                                                                   | 108 |
| 4.      | A FELAJÁNLOTT/PIACRA BEVEZETETT ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK...                                                                                | 108 |
| 4.1.    | Felhatalmazás, kibocsátói határozat.....                                                                                                               | 108 |

|        |                                                                                                                                                                                   |     |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.2.   | A Részvények létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok.....                                                                                                                   | 108 |
| 4.3.   | A felajánlott és/vagy szabályozott piacra bevezetett Részvények .....                                                                                                             | 108 |
| 4.4.1. | Közgyűlésen való részvétel joga, szavazati jog.....                                                                                                                               | 109 |
| 4.4.2. | Tájékoztatáshoz való jog, felvilágosításhoz való jog, észrevétel tételi jog.....                                                                                                  | 110 |
| 4.4.3. | Osztalékjog .....                                                                                                                                                                 | 110 |
| 4.4.4. | Likvidációs hányadhoz való jog .....                                                                                                                                              | 112 |
| 4.4.5. | Napirend kiegészítéséhez való jog.....                                                                                                                                            | 112 |
| 4.4.6. | Elsőbbségi, elővételi jog .....                                                                                                                                                   | 112 |
| 4.4.7. | Visszaváltási jog .....                                                                                                                                                           | 112 |
| 4.4.8. | Átváltási feltételek .....                                                                                                                                                        | 112 |
| 4.4.9. | A Részvények szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások.....                                                                                                                 | 113 |
| 5.     | A NYILVÁNOS ÉRTÉKESÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK, AZ AJÁNLATTEL FELTÉTELEI .....                                                                                         | 114 |
| 6.     | PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSRE ÉS KERESKEDESRRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK .....                                                                                                             | 114 |
| 6.1.   | Piacok, amelyre a Részvények bevezetésre kerülnek .....                                                                                                                           | 114 |
| 6.2.   | Közvetítők a másodlagos piaci kereskedésben .....                                                                                                                                 | 114 |
| 6.3.   | Stabilizáció.....                                                                                                                                                                 | 114 |
| 6.4.   | Túljegyzés és meghirdetett mennyiségen felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója. ....                                                                     | 114 |
| 7.     | ELADÓ ÉRTÉKPAPÍROKKAL RENDELKEZŐK.....                                                                                                                                            | 115 |
| 8.     | A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLATTEL KÖLTSÉGE.....                                                                                                                                             | 115 |
| 9.     | FELHÍGULÁS.....                                                                                                                                                                   | 115 |
| 10.    | KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK .....                                                                                                                                                      | 115 |
|        | DEFINÍCIÓK.....                                                                                                                                                                   | 116 |
| 1.     | SZ. MELLÉKLET – A KÖKI BEVÁSÁRLÓKÖZPONT BEMUTATÁSA.....                                                                                                                           | 120 |
| 2.     | SZ. MELLÉKLET – INGATLANÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ .....                                                                                                                | 121 |
| 3.     | SZ. MELLÉKLET - A KIBOCSÁTÓ 2024. ÉVI AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA, FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS .....                                                                          | 122 |
| 4.     | SZ. MELLÉKLET – A KIBOCSÁTÓ 2025.01.01.-2025.06.30 KÖZÖTTI IDŐSZAKRÓL SZÓLÓ NEM AUDITÁLT ÉVKÖZI BESZÁMOLÓJA.....                                                                  | 123 |
| 5.     | SZ. MELLÉKLET – A KIBOCSÁTÓ JOGELŐDJE, A KEQI KFT. 2022. ÉVI AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA, FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS.....                                                    | 124 |
| 6.     | SZ. MELLÉKLET – A KIBOCSÁTÓ JOGELŐDJE, A KEQI KFT. 2023. ÉVI AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA, FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS.....                                                    | 125 |
| 7.     | SZ. MELLÉKLET – A KIBOCSÁTÓ JOGELŐDJE, A KEQI KFT. 2024. SZEPTEMBER 30-I ÁTALAKULÁS MIATTI TEVÉKENYSÉGET LEZÁRÓ AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA, FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS..... | 126 |
| 8.     | SZ. MELLÉKLET - KERESZTHIVATKOZÁSI LISTA .....                                                                                                                                    | 127 |

## I. ÖSSZEFOGLALÓ

### 1. BEVEZETŐ ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

#### 1.1. Bevezetés

A Kibocsátó megnevezése: KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a nyilvánosan működő részvénytársasági forma elérését követően: Urban Plaza Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság)

A Kibocsátó székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép.

A Kibocsátó LEI kódja: 875500H2YZS363P1KK87

A Kibocsátó elérhetőségei: levelezési cím: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép., telefon: +36 1 445 0653; honlap: [www.urbanplazaplus.hu](http://www.urbanplazaplus.hu)<sup>4</sup>; a Kibocsátó elektronikus kézbesítési címe: [info@kokibevasarlokozpont.hu](mailto:info@kokibevasarlokozpont.hu)

Jelen tájékoztató („Tájékoztató”) alapján a Kibocsátó valamennyi, korábban zártkörűen forgalomba hozott, 10.000.000 darab, egyenként 1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított HU0000219456 ISIN azonosító alatti törzsrészvényét (elnevezése: *KEQI Zrt. Törzsrészvény*; a továbbiakban: „Részvények”) be kívánja vezetni a Budapesti Értéktőzsde („BÉT”) által működtetett szabályozott piacra, azon belül a Budapesti Értéktőzsde Részvény Szekciójának „Standard” kategóriájába, a Prospektus Rendelet 3. cikk (3) bekezdése alapján („Tőzsdei Bevezetés”).

A Részvények Tőzsdei Bevezetéséről szóló Tájékoztatót Magyarországon az MNB magyar nyelven jóváhagyta.

**A Részvényeket nem jegyezték be, és nem is fogják bejegyezni az Egyesült Államok módosított 1933. évi értékpapírtörvénye, illetve az Egyesült Államok bármely államának vagy más joghatóságának értékpapírtörvényei alapján, és a Részvényeket nem lehet az Egyesült Államokban vagy az Egyesült Államokon belül értékesíteni, eladni vagy más módon átruházni.**

**A Tájékoztatót jóváhagyó illetékes hatóság:** Magyar Nemzeti Bank, székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9., telefonszáma: +361-428-2600; ügyfélszolgálati telefonszám: +36-80-203-776; e-mail címe: [info@mnbb.hu](mailto:info@mnbb.hu); honlapja: [www.mnbb.hu](http://www.mnbb.hu)<sup>5</sup>; levélcíme: Magyar Nemzeti Bank, 1850 Budapest; személyes ügyfélszolgálat: 1122 Budapest, Krisztina krt. 6.

**A Tájékoztató jóváhagyásának napja: 2026. március 13.**

#### 1.2. Figyelmeztetések

A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy:

- a jelen Összefoglalót a Tájékoztató bevezető részeként kell értelmezni;
- az értékpapírba történő befektetésről szóló döntést a Tájékoztató egészének ismeretében lehet meghozni;
- a Befektető elveszítheti a befektetett tőke egészét vagy annak egy részét;
- ha a Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, tekintettel arra, hogy a Tájékoztató eredeti nyelve a magyar nyelv, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján a felperes Befektetőnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően a Tájékoztató fordításának költségeit;
- jelen Összefoglalóval kapcsolatban polgári jogi felelősség kizárólag azokat a személyeket terheli, akik az Összefoglalót - annak esetleges fordításával együtt - benyújtották, de csak abban az esetben, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a Tájékoztató többi részével, vagy ha - a Tájékoztató többi részével együtt értelmezve - nem tartalmaz kiemelt információkat annak érdekében, hogy elősegítse a Befektetőknek az értékpapírba való befektetésre vonatkozó döntését, és
- az 1286/2014/EU rendelet 8. cikke (3) bekezdése b) pontjának megfelelően előírt, az összetettségre utaló figyelmeztetés a jelen Tájékoztató tekintetében nem alkalmazandó.

### 2. A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

#### 2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?

**Kibocsátó megnevezése:** A Kibocsátó a KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; LEI kódja: 875500H2YZS363P1KK87), amely Magyarországon bejegyzett zártkörűen működő részvénytársaságként működik. A nyilvánosan működő részvénytársasági forma elérését követően a Kibocsátó megnevezése Urban Plaza Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság lesz.

**Kibocsátó működését szabályozó jogszabályok:** A Kibocsátó működésére a magyar jog, illetve a Magyarországon közvetlenül alkalmazandó, az Európai Unió által megállapított általánosan kötelező magatartási szabályok irányadóak így különösen a:

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény;
- a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény;
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény;
- a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény;
- a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet;
- az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében

<sup>4</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>5</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet);

- az Európai Parlament és a Tanács (EU) 596/2014 rendelete a piaci visszaélésekről (piaci visszaélésekről szóló rendelet, „MAR”), valamint a 2003/6/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv és a 2003/124/EK, a 2003/125/EK és a 2004/72/EK bizottsági irányelv hatályon kívül helyezéséről (módosítások: az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendelete, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1033 rendelete, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2115 rendelete);
- a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény;
- az Európai Parlament és a Tanács 297/2008/EK rendelete (2008. március 11.) a nemzetközi számviteli standardok alkalmazásáról szóló 1606/2002/EK rendeletnek a Bizottságra ruházott végrehajtási hatáskörök gyakorlása tekintetében történő módosításáról;
- az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény;
- a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény;
- egyes jogi személyek átalakulásáról, egyesüléséről, szétválásáról szóló 2013. CLXXVI. törvény;
- a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény;
- a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény;
- a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény;
- az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény;
- a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet;
- a magyar építészetéről 2023. évi C. törvény;
- a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény;
- az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet;
- a rendeltetismódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet;
- az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (módosítások: az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2115 rendelete, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2020/1503 rendelete, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2021/337 rendelete);
- a Bizottság (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről (módosítás: a Bizottság (EU) 2020/1273 felhatalmazáson alapuló rendelete); és
- a Bizottság (EU) 2019/979 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírekreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről (módosítás a Bizottság (EU) 2020/1272 felhatalmazáson alapuló rendelete).

**Kibocsátó főtevékenysége:** Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR 6820'25)

**Kibocsátó legfontosabb vezetőségi tagjai:**

**Igazgatósági tagok:** Bárány Kristóf Péter, Marton András, Németh Gábor

**Felügyelőbizottsági és auditbizottsági tagok a nyilvánosan működő részvénytársasági forma elérését követően:** Dr. Berecz József, Dr. Szűcs Gergely, Makra Sándor

**Kibocsátóban 5% feletti részesedéssel rendelkező részvényesek („Főrésztvényesek”):** KOMAL Invest Kft. (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-09-377901) (74%), Tranzit Holding Kft. (székhely: 4028 Debrecen, Simonyi út 23., cégjegyzékszám: 09-09-029557) (10%)

**A Kibocsátó közkézhányadának aránya:** 16%

**Kibocsátó független könyvvizsgálója:** A Kibocsátó jogelődje, a KEQI Kft. könyvvizsgálója 2021. június 29. napjától a jogelőd megszűnésének napjáig az Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási száma: 002184, székhelye: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.). A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy: Dr. Bernula Pál (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási szám: 001119; címe: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.)

A Kibocsátó könyvvizsgálója a Kibocsátó létrejöttétől, 2024. szeptember 30. napjától 2025. június 10. napjáig az Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási száma: 002184, székhelye: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.). A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy: Dr. Bernula Pál (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási szám: 001119; címe: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.)

A Kibocsátó könyvvizsgálója 2025. szeptember 17. napjától 2028. május 31. napjáig az UNIKONTO Kft. (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási száma: 001724, székhelye: 1093 Budapest, Fővám tér 8. III. em. 317/3. ajtó). A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy: Dr. Lakatos László Péter (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási száma: 007102, címe: 1022 Budapest, Szpáhi utca 31. 1. ajtó).



A Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként való nyilvántartásba vételének időpontja: 2026. január 1.

## 2.2. Melyek a Kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?

A Kibocsátó jelen Tájékoztatóban összefoglalóan, egységes szerkezetbe foglalva bemutatja a 2024. évi auditált éves beszámolójának és a 2025.01.01.-2025.06.30 közötti időszakról szóló nem auditált évközi beszámolójának az adatait, valamint a KEQI Zrt. jogelődjének, a KEQI Kft.-nek a 2022. évi, 2023. évi és a tevékenységet záró 2024.09.30-i auditált éves beszámolójának az adatait. A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy a jelen pont szerinti táblázatok tartalmazhatnak nem jelentős kerekítési hibákat.

### Eredménykimutatás

| Pénznem: millió euró              | 2024 10-12. hó | 2024 1-9. hó | 2023. év | 2022. év | 2025 1-6 hó | 2024 1-6 hó |
|-----------------------------------|----------------|--------------|----------|----------|-------------|-------------|
| Összes bevétel**                  | 4,7            | 12,9         | 17,1     | 13,9     | 9,0         | 8,9         |
| Üzleti eredmény*                  | 0,8            | 5,0          | 4,0      | 3,5      | 3,3         | 4,1         |
| Adózott eredmény*                 | (1,2)          | 0,2          | (1,8)    | (1,9)    | (0,2)       | 0,9         |
| Összes bevétel arányos eredmény** | -26%           | 2%           | -11%     | -14%     | -2%         | 10%         |
| Egy részvényre jutó eredmény*     | -24,7          | 4,7          | -37,7    | -41,3    | -5,2        | 20,1        |

### Cash flow kimutatás

| Pénznem: millió euró                                    | 2024 10-12. hó | 2024 1-9. hó | 2023. év javított <sup>1</sup> | 2023. év | 2022. év | 2025 1-6 hó | 2024 1-6 hó |
|---------------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------------|----------|----------|-------------|-------------|
| Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás*    | (0,2)          | (0,1)        | 0,3                            | 0,6      | (11,4)   | (0,5)       | 0,4         |
| Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás* | (83,6)         | (0,4)        | (3,3)                          | (2,2)    | 8,7      | 11,3        | (0,4)       |
| Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás*      | 82,8           | 0,9          | 1,1                            | 0,0      | 0,0      | (12,6)      | 0,6         |

<sup>1</sup> A 2024.09.30-i auditált éves beszámoló Cash Flow kimutatásában a 2023-as üzleti év adatai változtak az auditált 2023. évi éves beszámolóhoz képest.

### Mérleg

| Pénznem: millió euró           | 2024.12.31 | 2024.09.30 | 2024.12.31 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2025.06.30 |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Befektetett eszközök*          | 201,9      | 119,4      | 201,9      | 119,7      | 117,1      | 190,5      |
| Összes eszköz *                | 209,1      | 127,5      | 209,1      | 126,8      | 128,5      | 195,9      |
| Saját tőke összesen*           | 85,1       | 3,9        | 85,1       | 3,7        | 5,5        | 73,4       |
| Nettó pénzügyi kötelezettség** | 117,2      | 116,6      | 117,2      | 118,0      | 114,9      | 117,9      |
| Hitelek és kölcsönök**         | 119,1      | 119,8      | 119,1      | 118,9      | 117,9      | 117,6      |

\* auditált adatok: 2022-es, 2023-as év adatai, továbbá a 2024 1-9 havi és 2024 10-12 havi adatok.

nem auditált adatok: 2024 1-6 és 2025 1-6 havi adatok.

\*\* Nem auditált adatok

Jelen mutatók nem jelennek meg az éves és időközi beszámolóokban. Ezek definíciója az éves és időközi beszámolóokban használt fogalmak és mutatók felhasználásával a következő:

Összes bevétel: Értékesítés nettó árbevétele és egyéb bevételek

Összes bevétel arányos eredmény: Az adózott eredmény és az összes bevétel hányadosa

Nettó pénzügyi kötelezettség: Hosszú lejáratú kötelezettségek + Rövid lejáratú kötelezettségek – Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

Hitelek és kölcsönök: Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök + Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

## 2.3. Melyek a Kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?

A Kibocsátó Részvényeibe való befektetés számos kockázatnak van kitéve, amelyek közül néhány a jelen Összefoglalóban kerül bemutatásra. A következőkben foglaltak bármelyikének bekövetkezése, akár külön-külön, akár együttesen, lényeges hátrányos hatással lehet a Kibocsátó üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére, működési eredményeire, jó hírnevére és kilátásaira. Amennyiben jelen kockázatok bármelyike bekövetkezne, a Befektetők a befektetésük egy részét vagy akár egészét elveszthetik.

A következő kockázatok minősülnek a Kibocsátó szempontjából a kiemelt kockázatoknak:

## **Makrogazdasági kockázatok – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó jövedelmezőségére és a KÖKI Bevásárlóközpont értékére jelentős hatással van Magyarország gazdasági és politikai helyzete és megítélése, amely az ország makrogazdasági tendenciái mellett kölcsönösen befolyásolja a lényeges kockázati tényezők alakulását, a fogyasztói vásárlóerőt, árfolyamkockázatot, inflációt, finanszírozási kamatkörnyezetet és az ingatlanbefektetések hozamkörnyezetét. A makrogazdasági tényezők, a hitelminősítő intézetek besorolási szintjeinek esetleges kedvezőtlen alakulása a Kibocsátó jövedelmezőségére és a KÖKI Bevásárlóközpont értékére negatívan hathat.

A háztartások rendelkezésre álló jövedelmének csökkenése negatívan érintheti a Kibocsátó bérlőinek árbevételét, amely egyebek mellett azt eredményezheti, hogy egyes bérlők nem lesznek képesek szerződészerűen teljesíteni a Kibocsátó felé, vagy a Kibocsátó számára kedvezőtlenebb bérleti feltételekben állapodhatnak meg, amely negatív irányban befolyásolhatja a Kibocsátó eredményességét.

## **Finanszírozási kockázat – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó bankhitellel rendelkezik. A Hitelszerződés biztosítására a Hitelező javára – többek között – a KOMAL Invest által aláírt tulajdonosi kötelezettségvállalási és alárendelési szerződés mellett a Kibocsátó eszközeit (így különösen az Ingatlant és a bérleti díj követeléseket) terhelő, teljes körű biztosítéki csomag került létrehozásra.

A Kibocsátó finanszírozási költségét befolyásolja a banki kamatlábak mozgása. Növekvő banki kamatlábak esetén a Kibocsátó finanszírozási költségei növekedhetnek, csökkenő banki kamatlábak esetén a finanszírozási költségei csökkenhetnek. A hatást mérsékelhetik a Kibocsátó által kötött kamatláb fedezeti ügyletek.

A Kibocsátó által felvett banki kölcsön fennálló tőkeösszege 2025.06.30-án 57 millió EUR volt. A hitel kamatozása a 3 havi EURIBOR-hoz kötött, banki kamatfelár piaci árazású. A felvett bankhitel aktuális tőkeösszegének 76,25%-a kamatláb fedezeti ügylettel fedezve van kockázatsökkentési céllal, mely egy kamatplafon és egy kamatküszöb ügyletet tartalmaz. Amikor a 3 havi EURIBOR 3,07% fölé emelkedik, a Kibocsátót a 3,0% fölötti kamatrész tekintetében a kamatplafon ügylet fedezi, tehát a ténylegesen fizetendő kamatbázis a fennálló tőkeösszeg 76,25%-ának tekintetében nem mehet a 3,07%-os kamatplafon fölé. A kamatküszöb ügylet alapján a fennálló tőkeösszeg 76,25%-ának tekintetében a ténylegesen fizetendő kamatbázis nem mehet a 2% kamatküszöb alá. A bankhitel tőkeösszegének 23,75%-a korlátozás nélkül változó kamatozású. A referencia kamatláb növekedése a Kibocsátó finanszírozási költségeit emeli, amely likviditási problémákhoz vezethet, és egy potenciálisan tőkeáttételt növelő refinanszírozást tehet szükségessé.

A piaci szttenderdeknek megfelelően a Hitelszerződés a fennálló tartozás visszafizetésének kötelezettsége mellett tartalmaz további szabályokat, így különösen kötelezettségvállalásokat a Kibocsátó üzletszerű működése (így különösen: további akvizíciók tilalma, elidegenítés tilalma és további pénzügyi adósság tilalma) és az Ingatlan üzemeltetése kapcsán, amelyek adott esetben azt eredményezhetik, hogy egyes lépések csak a Hitelező előzetes hozzájárulásával tehetőek meg. Ennek megfelelően felmerülhet annak kockázata, hogy amennyiben a Hitelező megtagadja a hozzájárulás megadását, akkor az adott lépés nem vagy a Hitelszerződés szerinti szerződésszegés felmerülésének kockázatával tehető meg. Amennyiben a Kibocsátó a Hitelszerződésben vállalt kötelezettségeit nem tudja teljesíteni (ideértve egyebek mellett azt az esetet is, ha a QUARTUM Alap és Bárány Kristóf Péter ellenőrzése a Kibocsátó felett 74% alá csökkenne), és ez – amennyiben orvosolható és annak orvoslására a Hitelszerződés lehetőséget ad – nem kerül orvoslásra, az a Hitelszerződés szerinti szerződésszegés vagy felmondási esemény felmerüléséhez vezethet. Szerződésszegés felmerülése esetén a Hitelező jogosulttá válhat a Hitelszerződés szerinti fizetési kötelezettségek részleges vagy egy összegben történő lejárttá tételére, az osztalékkifizetés korlátozására és a vonatkozó biztosítéki szerződésekben meghatározottak szerint jogosult a biztosítékok érvényesítésére is.

A Hitelszerződés lejáratkor, 2030.03.31-én a Kibocsátónak egyösszegű és nagymértékű, az adott évi készpénztermelésből nem fedezhető fizetési kötelezettsége keletkezhet. A Kibocsátó ezt a fizetési kötelezettséget új hitel felvételével fedezheti. Amennyiben a Kibocsátó új ingatlan(oka)t vásárolna, úgy ezek finanszírozásához szintén új hitelfelvételre lehet szükség. A hitelek megújításának/refinanszírozásának és akvizíció esetén az új hitelek felvételének a lehetősége a Kibocsátó hosszútávú működésének és stratégiájának egyik alapfeltétele, az ezen finanszírozási lehetőségek elmaradása/meg nem valósulása hátrányosan befolyásolhatja a Kibocsátó likviditását és a stratégiájának megvalósítását.

A hitelek megújításának/refinanszírozásának és az új hitelek felvételének a képességét befolyásolja a makrogazdasági környezet és a Kibocsátó üzletmeneti jellemzői is. Amennyiben a banki hitelpiacon általános jelleggel nehezebb hitelhez jutni, az a Kibocsátó hitelfelvételét is nehezíti, amely magasabb kamatszintben, alacsonyabb tőkeáttételben és szigorúbb pénzügyi kötelezettségvállalásokban (kovenánsokban) is megnyilvánulhat.

A Kibocsátónak a Hitelszerződés mellett a KOMAL Investtel szemben is kölcsöntartozása áll fenn a jelen Tájékoztató keltének napján 174.428,37 EUR tőkeösszegben, amely tartozás kamata évi 5%. A Kibocsátó a QUARTUM Alaptól 2026.01.22-én 500 000 EUR összegben, valamint 2026.02.19-én 1 000 000 EUR összegben kölcsönt vett fel, melyeknek éves kamata 5%.

## **SZIT-té válás határidejének elmulasztásából, a SZIT-té válás elmaradásából, illetve a SZIT feltételek nemteljesítéséből eredő adó- és finanszírozási kockázat – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó 2026. január 1. napjának hatályával a SZIT tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik, és mint ilyen társaság, a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezések alapján mentesül a társasági adó, valamint a helyi iparüzési adó fizetésének kötelezettsége alól. A Kibocsátó a SZIT tv. 4. § (3) alapján legkésőbb 2027. december 31. napjáig köteles megfelelni a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek annak érdekében, hogy a NAV szabályozott ingatlanbefektetési társaságként a Kibocsátót nyilvántartásba vegye. Az előfeltételeknek való megfelelést követő 15 napon belül a Kibocsátó köteles a NAV-ot a megfelelés tényéről tájékoztatni és kérelmezni a SZIT-ként való nyilvántartásba vételét.

Amennyiben a Kibocsátó a SZIT-té válás előfeltételeit nem teljesíti (azaz például nem kerül sor a Tőzsdei Bevezetésre vagy a szükséges közkezhányad elérésére), a teljesítésre és/vagy a NAV-hoz benyújtandó vonatkozó bejelentés megtételére vonatkozó határidőt elmulasztja, és a Kibocsátót a NAV anélkül törli a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozások nyilvántartásából, hogy SZIT-ként nyilvántartásba vennie,

akkor a Kibocsátó az első bekezdés szerinti mentesség figyelmen kívül hagyásával számított, az elővállalkozásként való működés időszakára eső adó kétszeresét köteles bevallani és megfizetni.

Amennyiben a Kibocsátó SZIT-ként való nyilvántartásba vételét követően a nyilvántartásba vétel feltételeit nem teljesíti, és azokat a jogszabály által előírt határidőn belül sem pótolja, vagy ha a tevékenységére vonatkozó jogszabályi előírásokat súlyosan megszegi, úgy a NAV határozattal törli a Kibocsátót a SZIT nyilvántartásból. Ennek következményeképp a Kibocsátó elvesztheti a SZIT státuszhoz fűződő adózási előnyöket, amely a pénzügyi helyzetére negatív hatást fejtene ki.

A SZIT státusz megszerzésének elmulasztása vagy annak elvesztése, amennyiben az nem orvosolható vagy nem kerül határidőben orvoslásra, a Hitelszerződés szerinti szerződésszegést eredményezhet, amelynek következménye a Hitelszerződés szerinti tartozás teljes összegének esedékessé tétele, valamint a Hitelszerződés szerinti biztosítékok Hitelező általi érvényesítése lehet.

#### **Ingatlan felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

A KÖKI Bevásárlóközpontot a Kibocsátó jogelődje műszaki átvilágítást követően vásárolta meg 2019-ben, így mintegy hat éve tulajdonolja és üzemelteti. A műszaki problémák kezelése, a KÖKI Bevásárlóközpont fenntarthatóságának növelése, piaci igények vagy káresemények is indokoltá tehetnek előre nem látható jelentős tárgyeszköz-beruházásokat. A Kibocsátó stratégiai célja a KÖKI Bevásárlóközpont – elsősorban bérleti mix, valamint energetika szempontjából történő – hatékonysági fejlesztése is.

A Kibocsátó kockázata, hogy az ezzel kapcsolatos igényeket nem méri fel megfelelően és esetleg nem a megfelelő technikai megoldást választva dönt nagyszámú beruházásokról. A hosszú ideig tartó beruházási programok további kockázata a határidők csúszásából eredő költségkockázat és a jó hírnév sérelméből eredő veszteség mellett a felújítás miatt használaton kívüli területekre vonatkozó kieső bevétel.

#### **Üzemeltetési költség növekedése, áthárításának kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó törekszik arra, hogy az Ingatlant hatékonyan üzemeltesse, és így az üzemeltetési költségeket csökkentse. Az üzemeltetési költségeket ugyanakkor külső körülmények, különös tekintettel a nemzetközi politikai, gazdasági tényezőkre, jelentősen növelhetik. Ilyen volt például a 2021-2022-es évben az energiaárak rendkívüli növekedése, amely az energiaköltségeket növelte, valamint a munkaerőköltségek növekedése, amely a munkaerőintenzív takarítási, őrzési, karbantartási, ingatlankezelési szolgáltatásokon keresztül emelheti az üzemeltetési költségeket. A Kibocsátó a KÖKI Bevásárlóközpont tekintetében kötött bérleti szerződéseinek többségében – a piaci standardoknak megfelelően – az Ingatlanok üzemeltetési költségeit területarányosan a bérlőkre hárítja. Előfordulnak azonban olyan bérleti szerződések, amelyeknél a felek megállapodása szerint a bérlő által fizetendő üzemeltetési költségek maximálva vannak vagy a bérlő egyáltalán nem köteles üzemeltetési költséget fizetni, amelyet így a Kibocsátónak kell megtérítenie, emellett a bérbé nem adott bérlemények tekintetében felmerülő üzemeltetési költség is a Kibocsátót terheli.

#### **Bérbeadási tevékenység kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó jövedelmezősége a megfelelően kialakított és fenntartott bérleti mix jövedelmezőségétől függ. A bérlők által eladott termékek és szolgáltatások, illetve az általuk képviselt márkák kitétek a piaci hatásoknak. A bérlők forgalma csökkenhet, fizetéseik képtelenné válhatnak, illetve előfordulhat, hogy a biztosíték (pl. bankgarancia) nyújtásával kapcsolatos kötelezettségeiket nem megfelelő időben teljesítik, amely a Kibocsátó nyereségességét és likviditási helyzetét befolyásolhatja. A bérbeadási tevékenység kockázata az, hogy a Kibocsátó rosszul méri fel a bérleti mixet, olyan bérlőknek ad ki területet olyan méretekben és/vagy helyen, amely a várakozásokkal ellentétben nem biztosítja a fogyasztói érdeklődés fenntartását. A Kibocsátó további kockázatát jelenti a bérlők érdekében végzett beruházások, ösztönzők meg nem térülésének kockázata, valamint a bérleti és üzemeltetési díjstruktúra nem megfelelő kialakításának a kockázata.

#### **A QUARTUM Alap exitjének a kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

A QUARTUM Alap, mint a Kibocsátó jelenlegi, közvetett többségi befolyással rendelkező részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek határozott futamideje 2027. december 31. napján lejár, és amely futamidő csak befektetői jóváhagyással hosszabbítható meg. A futamidő lejártával a QUARTUM Alap megszűnik, melynek eredményeképpen a Kibocsátóban fennálló részesedését eladja. A Kibocsátó részvényesi szerkezete a QUARTUM Alap megszűnésével tehát szükségszerűen átalakul, amely – tekintettel a QUARTUM Alap tulajdonában álló KOMAL Invest 74%-os részesedésére a Kibocsátóban – az irányítás és így módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, mely befolyásolhatja a Kibocsátó jövedelmezőségét és a Részvények értékelését/értékét. A Hitelszerződés alapján a Hitelező előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a QUARTUM Alap tulajdonrésze 74% alá csökkenéséhez.

#### **Többségi részvényes – kockázat szintje: MAGAS**

A KOMAL Invest jelen Tájékoztató keltének napján többségi (74%) részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban, amely a Tőzsdei Bevezetést követően is fennmarad. Mind a Zártkörű Alapszabály, mind a Nyilvános Alapszabály alapján a Közgyűlés ülése akkor határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító Részvények által megtestesített szavazatok több mint felét képviselő részvényes jelen van, azzal, hogy a határozatképtelenség miatt megismételt közgyűlés a jelenlévők számától függetlenül határozatképes. A Nyilvános Alapszabály alapján a Közgyűlés hatáskörébe tartozó bizonyos kérdésekben a jelenlévők leadható szavazatainak 50%-át meghaladó, míg más döntésekhez a jelenlévők 70%-át meghaladó szavazati arány szükséges, vagy az Igazgatóság hatáskörébe tartoznak, amelynek három tagja a KOMAL Invest ügyvezetésével egyezik. A KOMAL Invest így a Nyilvános Alapszabály alapján önállóan képes dönteni a Kibocsátó működéséhez kapcsolódó kérdésekben.

A Kibocsátó Részvényeinek árfolyamát – tekintettel a részesedésének mértékére – nagyban befolyásolhatja a KOMAL Invest nagyobb mennyiségű részvényének esetleges egy időben történő átruházása.

#### **Az IFRS-re történő áttéréshez kapcsolódó kockázatok – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó pénzügyi kimutatásai a magyar számviteli törvény előírásai szerint készültek, a tőzsdei bevezetést követően azonban a Kibocsátó át kell, hogy térjen a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) szerinti könyvvizetésre. Az IFRS-re történő áttérés lényeges változásokat eredményezhet a Kibocsátó működési eredményének és saját tőkéjének bemutatásában. Az IFRS-re történő áttérés során vagy azt követően olyan hibák, értelmezési eltérések vagy korrekciók merülhetnek fel, amelyek a korábban közzétett pénzügyi adatok utólagos módosítását tehetik szükségessé. Ez kedvezőtlen hatással lehet a befektetői megítélésre, a Kibocsátó részvényeinek árfolyamára, illetve a Kibocsátóval szembeni bizalomra.

### 3. AZ ÉRTÉKPAPÍRRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

#### 3.1. Melvez az értékpapírok fő jellemzői?

##### Az értékpapírok típusa és osztálya, valamint nemzetközi értékpapír-azonosító száma:

Jelen Tájékoztató keltének napja előtt kibocsátásra és zártkörűen forgalomba hozatalra került, 10.000.000 darab, egyenként 1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított HU0000219456 ISIN azonosító alatti törzsrészcvény (elnevezése: *KEQI Zrt. Törzsrészcvény*).

Az értékpapírokhoz az alábbi jogok fűződnek: A Részvényekhez a Kibocsátó mindenkor alapszabályában, illetve a Ptk.-ban feltüntetett jogok fűződnek, ideértve a közgyűlésen való részvétel jogát, a szavazati jogot, a tájékoztatáshoz való jogot, az osztalékjogot, a kisebbségi jogokat és a likvidációs hányadhoz való jogot, illetve a jegyzési elsőbbségi jogot.

A Részvényekhez nem kötődik garancia.

A Kibocsátó jogutód nélküli megszűnése esetén a Kibocsátó tartozásainak kiegyenlítését követően fennmaradó vagyont a Kibocsátó részvényesei között a részvényeik névértékének arányaiban kell felosztani. A Kibocsátó fizetési képtelenség miatti megszűnése esetén a felszámolás körébe tartozó vagyonból történő kielégítésre a Csódtv. rendelkezései az irányadók.

Az értékpapírok átruházhatóságára vonatkozó bármilyen korlátozás: A Zártkörű Alapszabály alapján a Részvények átruházásához a Kibocsátó beleegyezésére van szükség a Ptk. 3:220. §-ában meghatározott módon. Az átruházáshoz való beleegyezést csak akkor lehet megtagadni, ha a részvényeket megszerezni kívánó személy a Kibocsátó versenytársa vagy belépése veszélyezteti a Kibocsátó hosszú távú működését vagy érdekeit. A Részvények átruházásához nincs szükség a Kibocsátó beleegyezésére abban az esetben, ha az a Kibocsátó részvényesei, mint óvadéki kötelezettek és a Hitelező mint óvadéki jogosult között 2025. április 25. napján 11021/K/268/2025/3. közokiratszámon létrejött részvényeken alapított óvadéki szerződés szerinti kielégítési jog Hitelező által vagy az óvadéki szerződésben meghatározott egyéb módon történő gyakorlása során történik.

A Részvények szabad átruházhatóságát a Nyilvános Alapszabály nem korlátozza.

Lock-up megállapodások aláírására nem került sor.

Osztalék-, illetve kifizetési politika: A Kibocsátó nem rendelkezik osztalékpolitikával, ugyanakkor a SZIT tv. és a Zártkörű Alapszabály, valamint a Nyilvános Alapszabály alapján is köteles az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására javaslatot tenni, amelynek elfogadása esetén az osztalékot az éves beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabad pénzeszközök összege nem éri el az elvárt osztalék mértékét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.

Hol kereskednek az értékpapírokkal? A Kibocsátó a Részvényeket a BÉT által üzemeltetett szabályozott piacra – azon belül a BÉT Részvény Szekciójának „Standard” kategóriájába – kívánja bevezetni. A Kibocsátó értékpapírjaival egyéb piacokon nem kereskednek és nem is fognak kereskedni.

#### 3.2. Melvez az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?

A következő kockázatok minősülnek a Részvények szempontjából kiemelt kockázatoknak:

##### **Osztalékfizetés bizonytalansága – kockázat szintje: **MAGAS****

A Részvényekbe történő befektetés nem garantálja, hogy a Befektetők osztalékot kapnak. A Kibocsátó osztalékfizetésről való döntésének meghozatala az alábbi feltételek együttes fennállásától függ:

- (i) a Kibocsátó pénzügyi helyzete ezt lehetővé teszi és a Ptk. szerinti előfeltételek fennállnak, azaz a Kibocsátó rendelkezik felhasználható vagyonnal és az osztalékfizetés nem veszélyezteti a Kibocsátó fizetőképességét, illetve annak eredményeképp a Kibocsátó saját tőkéje nem csökken az alaptőkéje összege alá;
- (ii) a Hitelszerződés szerinti szerződésszegés („Default”) nem áll fenn;
- (iii) a Kibocsátó teljesíti a Hitelszerződés szerinti, a DSRA számla („Debt Service Reserve Account”) feltöltése tekintetében fennálló kötelezettségvállalását;
- (iv) a Kibocsátó teljesíti a Hitelszerződés szerinti pénzügyi kötelezettségvállalásait (kovenánsait), amelyet a Hitelező írásban igazol;
- (v) az osztalékfizetés a Hitelszerződés szerinti szabad pénzeszköz („Excess Cash”) terhére történik, és az osztalékfizetést a Hitelező jóváhagyja;
- (vi) a Kibocsátó közgyűlése jóváhagyja az ügyvezetés osztalékfizetésre vonatkozó előterjesztését.

A SZIT tv. csak arra vonatkozóan tartalmaz előírást, hogy az ügyvezetés köteles arra, hogy a tárgyévi adózott eredményének vagy a szabad pénzeszközök 90%-ának osztalékként történő kifizetésére javaslatot tegyen a Közgyűlés részére, de a részvényesek nem kötelesek ezt a javaslatot szavazatukkal támogatni. A fenti (i)-(v) pontban foglalt előfeltételek fennállása esetén is előfordulhat, hogy a Közgyűlés nem határoz

osztalék kifizetéséről.

#### **Befektetés védelmének a hiánya – kockázat szintje: MAGAS**

A Részvényekre nem terjed ki sem az Országos Betétbiztosítási Alap, sem a Befektető-védelmi Alap védelme, ezért a Részvényekkel kapcsolatos esetleges árfolyam- vagy egyéb veszteség harmadik személy helytállásával nem biztosított. A Kibocsátó fizetési képtelensége esetén a részvényesek a befektetésük értékét részben vagy egészben elveszíthetik.

#### **Árfolyamváltozás kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

A Részvények tőzsdei bevezetését követően a Részvények árfolyamát több tényező – ideértve a Kibocsátó működéséhez kapcsolódó tényezőket, de külső, a Kibocsátó által nem befolyásolható, gazdasági, politikai és egyéb okokat is – befolyásolni fogja. A piaci kereslet és kínálat függvényében a Részvények árfolyama volatilisabbá válhat, és a Részvények ára csökkenhet is, akár a szerzési ár alá is. Árfolyamstabilizációs intézkedésekre nem kerül sor.

#### **A másodlagos piac korlátozottsága – kockázat szintje: MAGAS**

A Tőzsdei Bevezetésig a Kibocsátó Részvényeivel nem kereskednek nyilvánosan a BÉT-en. Ennélfogva nem biztosított, hogy a Részvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki a Tőzsdei Bevezetést követően, vagy amennyiben kialakul, akkor az tartós és/vagy likvid lesz. Ha egy ilyen piac nem alakul ki vagy nem marad fenn, az negatívan befolyásolhatja a Részvények likviditását és árfolyamát, valamint növelheti az árfolyamingadozás mértékét. Amennyiben a Részvények kapcsán aktív másodpiaci kereskedés nem alakul ki, előfordulhat, hogy a Befektetők nem lesznek abban a helyzetben, hogy gyorsan értékesítsék a Részvényeiket, illetve előfordulhat, hogy csak nagyobb likviditási diszkont mellett tudják eladni azokat. Ezen túlmenően a Részvények nem likvid piaca alacsonyabb piaci árakat és megnövekedett volatilitást eredményezhet, amely jelentősen hátrányosan befolyásolhatja a Részvényekbe történő befektetés értékét.

## **4. AZ ÉRTÉKPAPÍROK SZABÁLYOZOTT PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSÉRE VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK**

### **4.1. Ki az ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy?**

Az ajánlattevő a Kibocsátó. A szabályozott piacra történő bevezetést a Kibocsátó fogja kérelmezni.

### **4.2. Miért készül ez a Tájékoztató?**

A Tájékoztató célja, hogy a Részvények bevezetésre kerülhessenek a BÉT által üzemeltetett szabályozott piacra. A szabályozott piacra történő bevezetés célja, hogy azt követően – a vonatkozó SZIT tv. szerinti feltételek teljesítésének előfeltételével – a Kibocsátó a SZIT tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működjön.

A Kibocsátó a Részvényeket a szabályozott piacra vezeti be, így nyilvános ajánlattételre nem kerül sor és a bevezetésből bevétel nem várható. Tekintettel arra, hogy nyilvános értékesítésre nem kerül sor, kapcsolódó költségek nem merülnek fel. A szabályozott piacra való bevezetés költségeit a Kibocsátó viseli.

## II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

Az értékpapírokba és így a Részvényekbe történő befektetés kockázatokat hordoz magában, amelyeket minden Befektetőnek mérlegelni szükséges a Részvények megvásárlására vonatkozó döntése meghozatalát megelőzően.

Minden leendő Befektetőnek a saját körülményei figyelembevételével mellett szükséges vizsgálnia, hogy kielégítő ismeretekkel és tapasztalatokkal rendelkezik-e a jelen Tájékoztatóban foglalt információk megfelelő megítéléséhez, a Részvényekbe történő befektetéshez, illetve annak kockázatai felméréséhez. Ennek keretében vizsgálnia szükséges azt is, hogy a Részvényekbe való befektetés megfelel-e a pénzügyi helyzetének, lehetőségeinek, illetve összhangban van-e a befektetési politikájával és a rá irányadó jogszabályokkal vagy kötelező érvényű előírásokkal.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet ugyanakkor arra, hogy a kockázati tényezők nem foglalhatók össze teljeskörűen, így további kockázati tényezők felmerülése nem zárható ki.

A jelen pontban felsorolásra kerülő kockázati tényezők nem fedik le a Kibocsátóval, illetve az általa kibocsátott értékpapírokkal kapcsolatban felmerülő valamennyi kockázatot, azok a Kibocsátó által látott jelenleg ismert legjelentősebb kockázatok körét tartalmazzák, továbbá az egyes kockázati kategóriákban a kockázatok kizárólag a Kibocsátó által végzett értékelés alapján – figyelemmel a Kibocsátóra gyakorolt negatív hatásokra és az előfordulásuk valószínűségére – a leglényegesebb kockázatokkal kezdődően kerültek felsorolásra.

### 1. KIBOCSÁTÓHOZ KAPCSOLÓDÓ LÉNYEGES, SPECIFIKUS KOCKÁZATOK

#### 1.1. A Kibocsátó pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázatok

**Makrogazdasági kockázatok – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó jövedelmezőségére és a KÖKI Bevásárlóközpont értékére jelentős hatással van Magyarország gazdasági és politikai helyzete és megítélése, amely az ország makrogazdasági tendenciái mellett kölcsönösen befolyásolja a lényeges kockázati tényezők alakulását, a fogyasztói vásárlóerőt, árfolyamkockázatot, inflációt, finanszírozási kamatkörnyezetet és az ingatlanbefektetések hozamkörnyezetét. A makrogazdasági tényezők, a hitelminősítő intézetek besorolási szintjeinek esetleges kedvezőtlen alakulása a Kibocsátó jövedelmezőségére és a KÖKI Bevásárlóközpont értékére negatívan hathat.

A háztartások rendelkezésre álló jövedelmének csökkenése negatívan érintheti a Kibocsátó bérlőinek árbevételét, amely egyebek mellett azt eredményezheti, hogy egyes bérlők nem lesznek képesek szerződészerűen teljesíteni a Kibocsátó felé, vagy a Kibocsátó számára kedvezőtlenebb bérleti feltételekben állapodhatnak meg, amely negatív irányban befolyásolhatja a Kibocsátó eredményességét.

**Finanszírozási kockázat – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó bankhitellel rendelkezik. A Hitelszerződés biztosítására a Hitelező javára – többek között – a KOMAL Invest által aláírt tulajdonosi kötelezettségvállalási és alárendelési szerződés mellett a Kibocsátó eszközeit (így különösen az Ingatlant és a bérleti díj követeléseket) terhelő, teljes körű biztosítéki csomag került létrehozásra.

A Kibocsátó finanszírozási költségét befolyásolja a banki kamatlábak mozgása. Növekvő banki kamatlábak esetén a Kibocsátó finanszírozási költségei növekedhetnek, csökkenő banki kamatlábak esetén a finanszírozási költségei csökkenhetnek. A hatást mérsékelhetik a Kibocsátó által kötött kamatláb fedezeti ügyletek.

A Kibocsátó által felvett bankhitel fennálló tőkeösszege 2025.06.30-án 57 millió EUR volt. A hitel kamatozása a 3 havi EURIBOR-hoz kötött, a banki kamatfelár piaci árazású. A felvett bankhitel aktuális tőkeösszegének 76,25%-a kamatláb fedezeti ügylettel fedezve van kockázatsökkentési céllal, mely egy kamatplafon és egy kamatküszöb ügyletet tartalmaz. Amikor a 3 havi EURIBOR 3,07% fölé emelkedik, a Kibocsátót a 3,07% fölötti kamatrész



tekintetében a kamatplafon ügylet fedezi, tehát a ténylegesen fizetendő kamatbázis a fennálló tőkeösszeg 76,25%-ának tekintetében nem mehet a 3,07%-os kamatplafon fölé. A kamatküszöb ügylet alapján a fennálló tőkeösszeg 76,25%-ának tekintetében a ténylegesen fizetendő kamatbázis nem mehet a 2% kamatküszöb alá. A bankhitel tőkeösszegének 23,75%-a korlátozás nélkül változó kamatozású. A referencia kamatláb növekedése a Kibocsátó finanszírozási költségeit emeli, amely likviditási problémákhoz vezethet, és egy potenciálisan tőkeáttételt növelő refinanszírozást tehet szükségessé.

A piaci sztenderdeknek megfelelően a Hitelszerződés a fennálló tartozás visszafizetésének kötelezettsége mellett tartalmaz szabályokat, így különösen kötelezettségvállalásokat a Kibocsátó üzletszerű működése (így különösen: további akvizíciók tilalma, elidegenítés tilalma és további pénzügyi adósság tilalma) és az Ingatlan üzemeltetése kapcsán, amelyek adott esetben azt eredményezhetik, hogy egyes lépések a Hitelező előzetes hozzájárulásával tehetőek meg. Ennek megfelelően felmerülhet annak kockázata, hogy amennyiben a Hitelező megtagadja a hozzájárulás megadását, akkor az adott lépés nem vagy a Hitelszerződés szerinti szerződésszegés felmerülésének kockázatával tehető meg.

Amennyiben a Kibocsátó a Hitelszerződésben vállalt kötelezettségeit nem tudja teljesíteni (ideértve egyebek mellett azt az esetet is, ha a QUARTUM Alap és Bárány Kristóf Péter ellenőrzése a Kibocsátó felett 74% alá csökkenne), és ez – amennyiben orvosolható és annak orvoslására a Hitelszerződés lehetőséget ad – nem kerül orvoslásra, az a Hitelszerződés szerinti szerződésszegés vagy felmondási esemény felmerüléséhez vezethet. Szerződésszegés felmerülése esetén a Hitelező jogosulttá válhat a Hitelszerződés szerinti fizetési kötelezettségek részleges vagy egy összegben történő lejárttá tételére, az osztalékfizetés korlátozására és a vonatkozó biztosítéki szerződésekben meghatározottak szerint jogosult a biztosítékok érvényesítésére is.

A Hitelszerződés lejáratakor, 2030.03.31-én a Kibocsátónak egyösszegű és nagymértékű, az adott évi készpénztermelésből nem fedezhető fizetési kötelezettsége keletkezhet. A Kibocsátó ezt a fizetési kötelezettséget új hitel felvételével fedezheti. Amennyiben a Kibocsátó új ingatlan(oka)t vásárolna, úgy ezek finanszírozásához szintén új hitelfelvételre lehet szükség. A hitelek megújításának/refinanszírozásának és akvizíció esetén az új hitelek felvételének a lehetősége a Kibocsátó hosszútávú működésének és stratégiájának egyik alapfeltétele, az ezen finanszírozási lehetőségek elmaradása/meg nem valósulása hátrányosan befolyásolhatja a Kibocsátó likviditását és a stratégiájának megvalósítását.

A hitelek megújításának/refinanszírozásának és az új hitelek felvételének a képességét befolyásolja a makrogazdasági környezet és a Kibocsátó üzletmeneti jellemzői is. Amennyiben a banki hitelpiacon általános jelleggel nehezebb hitelhez jutni, az a Kibocsátó hitelfelvételét is nehezíti, amely magasabb kamatszintben, alacsonyabb tőkeáttételben és szigorúbb pénzügyi kötelezettségvállalásokban (kovenánsokban) is megnyilvánulhat.

A Kibocsátónak a Hitelszerződés mellett a KOMAL Investtel szemben is kölcsöntartozása áll fenn a jelen Tájékoztató keltének napján 174 428,37 EUR tőkeösszegben, amely tartozás kamata évi 5%.

A Kibocsátó a QUARTUM Alaptól 2026.01.22-én 500 000 EUR összegben, valamint 2026.02.19-én 1 000 000 EUR összegben kölcsönt vett fel, melyeknek éves kamata 5%.

**A SZIT-té válás elmaradásából, illetve a SZIT feltételek nemteljesítéséből eredő adó kockázat – kockázat szintje: **MAGAS****

A Kibocsátó 2026. január 1. napjának hatályával a SZIT tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik, és mint ilyen társaság, a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezések alapján mentesül a társasági adó, valamint a helyi iparüzési adó fizetésének kötelezettsége alól. A Kibocsátó a SZIT tv. 4. § (3) alapján legkésőbb 2027. december 31. napjáig köteles megfelelni a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek annak érdekében, hogy a NAV szabályozott ingatlanbefektetési társaságként a Kibocsátót

nyilvántartásba vegye. Az előfeltételeknek való megfelelést követően 15 napon belül a Kibocsátó köteles a NAV-ot a megfelelés tényéről tájékoztatni és kérelmezni a SZIT-ként való nyilvántartásba vételét.

Amennyiben a Kibocsátó a SZIT-té válás előfeltételeit nem teljesíti (azaz például nem kerül sor a Tőzsdei Bevezetésre vagy a szükséges közkezhányad elérésére), annak teljesítésére és/vagy a NAV-hoz benyújtandó vonatkozó bejelentés megtételére vonatkozó határidőt elmulasztja, és a Kibocsátót a NAV anélkül törli a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozások nyilvántartásából, hogy SZIT-ként nyilvántartásba vennie, akkor a Kibocsátó az első bekezdés szerinti mentesség figyelmen kívül hagyásával számított, az elővállalkozásként való működés időszakára eső adó kétszeresét köteles bevallani és megfizetni.

Amennyiben a Kibocsátó SZIT-ként való nyilvántartásba vételét követően a nyilvántartásba vétel feltételeit nem teljesíti, és azokat a jogszabály által előírt határidőn belül sem pótolja, vagy ha a tevékenységére vonatkozó jogszabályi előírásokat súlyosan megszegi, úgy a NAV határozattal törli a Kibocsátót a SZIT nyilvántartásból. Ennek következményeképp a Kibocsátó elvesztheti a SZIT státuszhoz fűződő adózási előnyöket, amely a pénzügyi helyzetére negatív hatást fejtene ki.

A SZIT státusz megszerzésének elmulasztása vagy annak elvesztése, amennyiben az nem orvosolható vagy nem kerül határidőben orvoslásra, a Hitelszerződés szerinti szerződésszegést eredményezhet, amelynek következménye a Hitelszerződés szerinti tartozás teljes összegének esedékessé tétele, valamint a Hitelszerződés szerinti biztosítékok Hitelező általi érvényesítése lehet.

## **1.2. A Kibocsátó üzleti tevékenységével, iparágával kapcsolatos kockázatok**

### **Ingatlan felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata – kockázat szintje: **MAGAS****

A KÖKI Bevásárlóközpontot a Kibocsátó jogelődje műszaki átvilágítást követően vásárolta meg 2019-ben, így mintegy hat éve tulajdonolja és üzemelteti. A műszaki problémák kezelése, a KÖKI Bevásárlóközpont fenntarthatóságának növelése, piaci igények vagy káresemények is indokoltta tehetnek előre nem látható jelentős tárgyeszköz-beruházásokat. A Kibocsátó stratégiai célja a KÖKI Bevásárlóközpont – elsősorban bérlői mix, valamint energetika szempontjából történő – hatékonysági fejlesztése is.

A Kibocsátó kockázata, hogy az ezzel kapcsolatos igényeket nem méri fel megfelelően és esetleg nem a megfelelő technikai megoldást választva dönt nagyszámú beruházásokról. A hosszú ideig tartó beruházási programok további kockázata a határidők csúszásából eredő költségkockázat és a jó hírnév sérelméből eredő veszteség mellett a felújítás miatt használaton kívüli területekre vonatkozó kieső bevétel.

### **Üzemeltetési költség növekedése, áthárításának kockázata – kockázat szintje: **MAGAS****

A Kibocsátó törekszik arra, hogy az Ingatlant hatékonyan üzemeltesse, és így az üzemeltetési költségeket csökkentse. Az üzemeltetési költségeket ugyanakkor külső körülmények, különös tekintettel a nemzetközi politikai, gazdasági tényezőkre, jelentősen növelhetik. Ilyen volt például a 2021-2022-es évben az energiaárak rendkívüli növekedése, amely az energiaköltségeket növelte, valamint a munkaerőköltségek növekedése, amely a munkaerőintenzív takarítási, őrzési, karbantartási, ingatlankezelési szolgáltatásokon keresztül emelheti az üzemeltetési költségeket. A Kibocsátó a KÖKI Bevásárlóközpont bérleti szerződéseinek többségében – a piaci standardoknak megfelelően – az Ingatlan üzemeltetési költségeit területarányosan a bérlőkre hárítja. Előfordulnak azonban olyan bérleti szerződések, amelyeknél a felek megállapodása szerint a bérlő által fizetendő üzemeltetési költségek maximálva vannak vagy a bérlő egyáltalán nem köteles üzemeltetési költséget fizetni, amelyet így a Kibocsátónak kell megtérítenie, emellett a bérbe nem adott bérlemények tekintetében felmerülő üzemeltetési költség is a Kibocsátót terheli.



## **Bérbeadási tevékenység kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó jövedelmezősége a megfelelően kialakított és fenntartott bérleti mix jövedelmezőségétől függ. A bérleti által eladott termékek és szolgáltatások, illetve az általuk képviselt márkák kitéttek a piaci hatásoknak. A bérleti forgalma csökkenhet, fizetésképtelenné válhatnak, illetve előfordulhat, hogy a biztosíték (pl. bankgarancia) nyújtásával kapcsolatos kötelezettségeiket nem megfelelő időben teljesítik, amely a Kibocsátó nyereségességét és likviditási helyzetét befolyásolhatja. A bérbeadási tevékenység kockázata az, hogy a Kibocsátó rosszul méri fel a bérleti mixet, olyan bérleti ad ki területet olyan méretben és/vagy helyen, amely a várakozásokkal ellentétben nem biztosítja a fogyasztói érdeklődés fenntartását. A Kibocsátó bérbeadási tevékenységének további kockázatát jelenti a bérleti érdekében végzett beruházások, ösztönzők meg nem térülésének, valamint a bérleti és üzemeltetési díjstruktúra nem megfelelő kialakításának a kockázata.

## **Ingatlan károsodása – kockázat szintje: KÖZEPES**

A KÖKI Bevásárlóközpont kitétt a különböző természeti (például tűz, vihar, vízkárok) és egyéb (például vandalizmus, terrorizmus, eszközök meghibásodása) típusú károknak. A Kibocsátó a KÖKI Bevásárlóközpont helyreállítási értékére vonatkozóan vagyonszámítást kötött és tart fenn. A biztosító által megtéríteni vállalt összeg azonban limitált, és a Kibocsátót egy esetleges káresemény esetén önrész megtérítési kötelezettség is terheli. A Hitelszerződés fennállása alatt a biztosítási szerződések szerinti, egy esetleges káresemény miatti kifizetés felett a Kibocsátó korlátozottan, célhoz kötötten, illetve 250.000 EUR felett a Hitelező hozzájárulásával jogosult rendelkezni.

## **Devizaárfolyam kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Kibocsátó által a KÖKI Bevásárlóközpont hasznosítására kötött bérleti szerződések túlnyomó többsége euró devizanemben megadott bérleti díjat tartalmaz, azonban a bevételek egy része forintban denominált. Ennek megfelelően, amennyiben a forint gyengül az euróhoz képest, úgy az a Kibocsátó forintban keletkező, euróban kifejezett bevételeire negatív hatással lehet. Ezzel párhuzamosan a bérleti számára nehezebbé válhat a bérleti díjak megfizetése (mivel bevételeik forintban keletkeznek), amely növeli a nemfizetés kockázatát. A forintban realizált forgalomarányos bérleti díj-bevétel szintén csökkenhet a forint gyengülése esetén.

## **Kiskereskedelmi forgalom csatornái változásának kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A kiskereskedelmi forgalomból az online értékesítés aránya tendenciózusan emelkedett az elmúlt években az érintett piacon. A COVID-2019 járványhelyzet miatti lezárások a folyamatot erősítették. A COVID-2019 járványhelyzetet követően viszont Magyarországon 2022 júniusától (KSH) az online értékesítés volumene csökken<sup>6</sup>, míg a bolti értékesítés volumene emelkedett. Amennyiben az online kereskedelem forgalma az offline kereskedelem forgalmát csökkentve emelkedne, az a KÖKI Bevásárlóközpont bérleti forgalmát is várhatóan csökkentené és egyben csökkentené a Kibocsátó jövedelmezőségét.

Az online értékesítés az egyes termék és szolgáltatás kategóriákban eltérő mértékben jelentkezik és a Kibocsátó a bérleti mix kialakításakor ezeket a szempontokat, várakozásokat is számításba kell, hogy vegye.

## **Inflációs kockázat – kockázat szintje: KÖZEPES**

Az infláció a bevétel-költség viszonyokat módosítja, magasabb infláció nagyobb számú gazdasági szereplő számára jelenthet kihívást, csökkentheti vásárlóerejüket. A fogyasztók vásárlóereje hatással van a bérleti bevételeire, a bérleti bevételei pedig a forgalomarányos bérleti díjakon és a bérleti fizetőképességén keresztül befolyásolják a Kibocsátó bevételeit. Az infláció az Ingatlan üzemeltetési költségeit is növeli, melynek bérleti való áttérhelhetőségét

<sup>6</sup> KSH - 2.2.1.5. A kiskereskedelmi forgalom üzlettípusok szerint, havonta, negyedévente [millió Ft]

befolyásolja a bérlők jövedelmi helyzete. Amennyiben az infláció a Kibocsátó költségeit jobban növelné, mint a bevételeit, a Kibocsátó jövedelmezősége csökkenne.

A Kibocsátó által kötött bérleti szerződések többnyire inflációs klauzulával rendelkeznek, mely az infláció bizonyos mértékéig lehetővé teszi a bérleti díjak évente történő emelését, többnyire EU HICP (harmonizált fogyasztói árindex) alapon.

#### **Piaci verseny alakulása – kockázat szintje: KÖZEPES**

Amennyiben a piaci verseny erősödik, a KÖKI Bevásárlóközpont esetleg nehezebben bérbeadhatóvá válik vagy a bérbeadási árat csökkenteni szükséges ahhoz, hogy a versenyképességét megtartsa. Az ilyen folyamatok a Kibocsátó eredményességének csökkenésével járhatnak. Ha a kereskedelmi ingatlanpiacon a kereslet esetleg csökken, az a bérletidíj-szintek csökkenése mellett szintén azt eredményezheti, hogy a KÖKI Bevásárlóközpontpiaci értéke csökken. A kereslet csökkenése így kockázatot jelent a jövedelmezőség csökkenése és a Részvények értékeltsége szempontjából.

#### **Ingatlanpiaci hozamelvárások változásának kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A KÖKI Bevásárlóközpont értékét a kereskedelmi ingatlanok hozamelvárása határozza meg, mely gazdaságtörténeti távlatra visszatekintve jellemzően ciklikusan emelkedik, illetve csökken. A KÖKI Bevásárlóközpont értékét ez a ciklikusság befolyásolhatja.

Abban az esetben, ha a kereskedelmi ingatlanoktól elvárt piaci hozamok bármilyen okból emelkedni kezdenek, úgy a KÖKI Bevásárlóközpont piaci értéke csökkenhet. Az Ingatlan értékének csökkenése negatívan hathat a Kibocsátó hitelfelvételi képességére, előfordulhat, hogy a Kibocsátó nem lesz képes további hiteleket felvenni, illetve különösen a Hitelszerződés fedezeteként a Hitelező további fedezetet írhat elő. A külső finanszírozáshoz való hozzáférés romlása következtében a KÖKI Bevásárlóközpont felújításának finanszírozása nehezebbé válhat.

#### **A fogyasztói vásárlóerő alakulásának kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Kibocsátó működési jellegzetessége, hogy alapvetően a magánszemélyek vásárlási költségéből, fogyasztásából származik a bevétel, melyet a bérlők közvetítenek a Kibocsátó felé. A fogyasztás változása hasonló irányú változást hozhat a Kibocsátó bevételeiben és jövedelmezőségében, így a vásárlóerő jelentős és tartós csökkentése kockázatot jelent.

#### **A stratégia megvalósításának a kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Kibocsátó stratégiai célja, hogy nyereségességét a KÖKI Bevásárlóközpont fejlesztésével tartósan növelje. Az üzleti stratégiájának sikere nem garantált, és előfordulhat, hogy ezt nem tudja megvalósítani.

#### **IT kockázat – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátó működése nagymértékben alapszik informatikai rendszereken (könyvelés, számlázás, ingatlankezelés) – ezek esetleges meghibásodása, időleges elérhetetlensége vagy az ezeket érő esetleges külső támadás a Kibocsátó ügymenetében fennakadást, kiesést okozhat, és így áttételesen a pénzügyi helyzetére is befolyással lehet.

#### **Vis maior – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátó működésére is hatással lehetnek olyan, általa előre nem látható és az általában elvárható gondosság és körültekintés mellett elháríthatatlan események vagy körülmények, amelyek lehetetlenné teszik a Kibocsátó vagy szerződéses partnere valamely kötelezettségének egészben vagy részben történő teljesítését, vagy annak teljesítése

csak késedelmesen lehetséges az ilyen akadály elhárulása után, mely esemény különösen, a háború, forradalom, lázadás és egyéb zavargások, világlágyvány, árvíz, tűzvész, földrengés, sztrájk, stb.

### **Nagy bérlők kockázata – kockázat szintje: ALACSONY**

A KÖKI Bevásárlóközpont kettő olyan bérlővel is rendelkezik, amelyek által fizetett bérleti díj bevétel meghaladja a teljes bérleti díj bevétel 10%-át. Amennyiben egyik vagy akár mindkettő bérleti szerződés megszűnne, úgy az érdemi kiesést okozhatna a Kibocsátó bérleti díj bevételeiben.

### **1.3. Jogi és szabályozási kockázatok**

#### **Közzétételi kockázat, közzétételi kötelezettség elmulasztásának, hibás vagy késedelmes teljesítésének kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

Amennyiben a Kibocsátó vonatkozó kérelmét a Budapesti Értéktőzsde jóváhagyja, a Kibocsátó Részvényei a Budapesti Értéktőzsde által működtetett szabályozott piacra – azon belül a Budapesti Értéktőzsde Részvény Szekciójának „Standard” kategóriájába – kerülnek bevezetésre, és a Kibocsátónak ezt követően meg kell felelnie a vonatkozó piaci szabályzatoknak és jogszabályoknak. Ezek között fontos kiemelni az átláthatóságra, illetve a rendszeres és rendkívüli tájékoztatásra vonatkozó szabályokat. A Kibocsátó számára esetenként hátrányos lehet, hogy olyan információkat kell nyilvánosságra hoznia, amelyeket egy nem nyilvános működési modell esetén üzleti titokként kezelhetne és nem lenne köteles feltárni. A nyilvános működésből eredően a versenytársak a Kibocsátóról és annak működéséről többletinformációkhoz juthatnak, amely negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére. Amennyiben viszont a Kibocsátó a közzétételi kötelezettségét elmulasztja vagy késve, esetleg nem megfelelően teljesíti, úgy annak akár az illetékes hatóság által kiszabott pénzbírság is következménye lehet, amely szintén negatívan érintheti a Kibocsátó eredményességét, illetve likviditását.

#### **Építészeti kockázatok – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Méptv., illetve az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően meghatározott építési tevékenységek végzéséhez építési engedély, az építmények használatbavételéhez pedig használatbavételi engedély szükséges.

Amennyiben egy adott építési tevékenység végzéséhez építési engedély nem szükséges, abban az esetben is figyelemmel kell lenni az ágazati jogszabályokban meghatározott egyéb engedélyezési eljárásokra. A Rendeltetésmódosítási Rendelet rendelkezései alapján pedig rendeltetésmódosítási engedély szükséges a rendeletben meghatározott átalakításokhoz, így különösen a kereskedelmi építmény 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű árusítótérnek olyan átalakításához, amely építési engedélyhez nem kötött.

A Rendeltetésmódosítási Rendelet 2025. szeptember 17. napján hatályba lépett módosításai alapján szigorításra került a napi fogyasztási cikket árusító üzletek (pl. élelmiszerüzletek és drogériák) kialakítására vonatkozó szabályozás azzal, hogy rendeltetésmódosítási engedélyhez kötötté vált a 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építménynek, valamint kereskedelmi építmény 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi rendeltetésű önálló rendeltetési egysége vagy árusítótér részének vagy egészének a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kialakítása céljából történő átruházása vagy használatba adása.

A Rendeltetésmódosítási Rendelet szigorításai a KÖKI Bevásárlóközpontban történő bérbeadási/kialakítási tevékenységet abban az esetben érintik, ha egy 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb üzletből (amelynek árusítótér nem éri el a 400 m<sup>2</sup>-t) két üzlet kerül kialakításra, amelyből az egyik napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet, valamint, ha egy 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb árusítótérből választanak le polcátrendezéssel területet napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kialakítása céljából.

A fent részletezett engedélyek hiánya megghiúsíthat tervezett beruházásokat, átalakításokat, amelyek a vonatkozó bérleti szerződések létrejöttét vagy hatályba lépését megakadályozhatják és így negatív hatással lehetnek a Kibocsátó pénzügyi helyzetére, amennyiben az adott partner a tervezett beruházás vagy átalakítás hiányában nem kíván vagy nem képes a Kibocsátó üzletközpontjában bérleményt üzemeltetni.

### **Általános szabályozási kockázat, politikai kockázat – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Kibocsátó Magyarország területén végzi a tevékenységét, így Magyarország, valamint az Európai Unió szabályozási környezete, politikai berendezkedése alapvetően határozza meg a működését. A Kibocsátóra irányadó jogszabályok módosítása, valamint a Magyarországon bekövetkező politikai változások, az esetlegesen gyengülő jogbiztonság negatív hatással lehet a gazdasági környezetre és a Kibocsátó működésére. Magyarország Kormánya Magyarország Alaptörvénye alapján a szomszédos országban fennálló fegyveres konfliktus, háborús helyzet vagy humanitárius katasztrófa, továbbá az élet- és vagyonbiztonságot 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 2026. május 13. 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 címzettjei 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 meg 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.

### **Peres és egyéb hatósági eljárások kockázata – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátónak nincs tudomása a jelen Tájékoztató kibocsátásakor folyamatban lévő olyan perrel vagy perrel fenyegető vitás helyzetről, amelynek jelentős hatása lehet a Kibocsátó pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére. A Kibocsátó által kötött szerződések nagy számára való tekintettel azonban előfordulhat, hogy egy partnerrel jogvita alakul ki, amely nem rendezhető peres eljáráson kívül, vagy egy hatósági eljárás indul a Kibocsátó ellen, amely a Kibocsátóra hátrányos döntés esetén kedvezőtlen hatással lehet a Kibocsátó szabad készpénzállományára, nyereségtermelő képességére vagy piaci jó hírnevére.

### **Adatvédelmi kockázat – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátónak, mint a GDPR szerinti adatkezelőnek meg kell felelnie a GDPR-ban meghatározott kötelezettségeknek a személyes adatok kezelése vonatkozásában. Amennyiben a Kibocsátó megszegi a GDPR rendelkezéseit, úgy a felügyeleti hatóság a GDPR-ban meghatározott összegű bírságot szabhatja ki a Kibocsátóra.

## **1.4. Belső ellenőrzési kockázatok**

### **Összefonódás a vagyonkezelőkkel – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátó a kapcsolt vállalkozásainak minősülő Vagyonkezelőket bízta meg az Ingatlan vagyonkezelői (*asset management*) feladatainak ellátásával. A szerződés piaci alapon jött létre. Ugyanakkor nem garantálható, hogy a Kibocsátó vagy a Vagyonkezelő tulajdonosi körének megváltozása esetén a szerződés fennmarad. A szerződés

bármely fél általi felmondása negatív hatással lehet a Kibocsátó működésére, amennyiben a felmondási idő alatt nem talál másik vagyongazdálkodó társaságot, vagy csak hátrányosabb üzleti feltételek mellett tud új szolgáltatót leszerződtetni a feladatok elvégzésére.

## **1.5. Környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázatok**

### **A QUARTUM Alap exitjének kockázata – kockázat szintje: **MAGAS****

A QUARTUM Alap, mint a Kibocsátó jelenlegi, közvetett többségi befolyással rendelkező részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek határozott futamideje 2027. december 31. napján lejár, és amely futamidő csak befektetői jóváhagyással hosszabbítható meg. A futamidő lejártával a QUARTUM Alap megszűnik, melynek eredményeképpen a Kibocsátóban fennálló részesedését eladja. A Kibocsátó részvényesi szerkezete a QUARTUM Alap megszűnésével tehát szükségszerűen átalakul, amely – tekintettel a QUARTUM Alap tulajdonában álló KOMAL Invest 74%-os részesedésére a Kibocsátóban – az irányítás és így módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, és így befolyásolhatja a Kibocsátó jövedelmezőségét és a Részvények értékelését/értékét. A Hitelszerződés alapján a Hitelező előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a QUARTUM Alap tulajdonrésze 74% alá csökkenéséhez.

### **Többségi részvényes – kockázat szintje: **MAGAS****

A KOMAL Invest jelen Tájékoztató keltének napján többségi (74%) részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban, amely a Tőzsdei Bevezetést követően is fennmarad. Mind a Zártkörű Alapszabály, mind a Nyilvános Alapszabály alapján a Közgyűlés ülése akkor határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító Részvények által megtestesített szavazatok több mint felét képviselő részvényes jelen van, azzal, hogy a határozatképtelenség miatt megismételt közgyűlés a jelenlévők számától függetlenül határozatképes. A Nyilvános Alapszabály alapján a Közgyűlés hatáskörébe tartozó bizonyos kérdésekben a jelenlévők leadható szavazatainak 50%-át meghaladó, míg más döntésekhez a jelenlévők 70%-át meghaladó szavazati arány szükséges, vagy az Igazgatóság hatáskörébe tartoznak, amelynek három tagja a KOMAL Invest ügyvezetésével egyezik. A KOMAL Invest így a Nyilvános Alapszabály alapján önállóan képes dönteni a Kibocsátó működéséhez kapcsolódó kérdésekben.

A Kibocsátó Részvényeinek árfolyamát – tekintettel a részesedésének mértékére – nagyban befolyásolhatja a KOMAL Invest nagyobb mennyiségű részvényének esetleges egy időben történő átruházása.

### **Az IFRS-re történő áttéréshez kapcsolódó kockázatok – kockázat szintje: **MAGAS****

A Kibocsátó pénzügyi kimutatásai a magyar számviteli törvény előírásai szerint készültek, a tőzsdei bevezetést követően azonban a Kibocsátó át kell, hogy térjen a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) szerinti könyvvizetésre. Az IFRS-re történő áttérés lényeges változásokat eredményezhet a Kibocsátó működési eredményének és saját tőkéjének bemutatásában. Az IFRS-re történő áttérés során vagy azt követően olyan hibák, értelmezési eltérések vagy korrekciók merülhetnek fel, amelyek a korábban közzétett pénzügyi adatok utólagos módosítását tehetik szükségessé. Ez kedvezőtlen hatással lehet a befektetői megítélésre, a Kibocsátó részvényeinek árfolyamára, illetve a Kibocsátóval szembeni bizalomra.

### **Környezetvédelmi kockázat – kockázat szintje: **KÖZEPES****

A KÖKI Bevásárlóközpont üzemeltetése a környezeti elemekre veszélyt jelent. A Kibocsátó jogszabályi, anyagi, piaci és reputációs felelősséget visel a hatóságok, illetve a fogyasztók, bérlők, helyi közösségek felé, hogy a működése során a környezeti kockázatokat megfelelően kezeli. A környezetre jelentős veszélyt jelentő tényezők a teljesség igénye nélkül a következők:



- nagyméretű burkolt parkoló üzemeltetése, melynek használata, síkosságmentesítése talaj- és vízszennyezési veszélyekkel járhat;
- jelentős fogyasztói forgalom, mely egészségügyi kockázattal jár;
- a kereskedelmi tevékenységből adódó jelentős hulladéktermelési potenciál kezelése szintén talaj- és vízszennyezési kockázatokkal jár;
- a KÖKI Bevásárlóközpont fűtése, hűtése, világítása jelentős környezeti erőforrás-igénnyel járhat a nagy alapterületére tekintettel.

A Kibocsátó számára a környezeti hatások kezelése része a stratégiának. Ugyanakkor a komplex környezeti kérdések jelentős szabályozói kitettséget jelentenek, melyek veszélyt jelenthetnek az Ingatlan folyamatos működésére, a Kibocsátó jó hírnevére és jövedelmezőségére. Amennyiben a Kibocsátó működésével összefüggésben környezeti károsodás keletkezik, annak megtérítése, az esetleges bírságok, illetve a helyreállítási munkálatok költségei hatással lehetnek a Kibocsátó nyereségtermelő képességére és szabad készpénzállományára.

### **Vezetőség cseréje – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Kibocsátó üzleti, vezetői, kockázatkezelési tevékenységének ellátása specifikus és széleskörű ismereteket igényel, akárcsak az operatív feladatok folyamatos és biztonságos elvégzése, így a vezető tisztségviselők távozása negatív hatással lehet a Kibocsátó működésére.

### **Járványhelyzettel kapcsolatos kockázat – kockázat szintje: ALACSONY**

A COVID-2019 járvánnyal járó lezárások a KÖKI Bevásárlóközpont forgalmát jelentősen csökkentették. Egy járványhelyzet kialakulása miatt esetleg elrendelt korlátozó intézkedések a KÖKI Bevásárlóközpont forgalmát csökkentenék, a Kibocsátó árbevétel- és nyereségtermelő helyzetét rontanák.

## **2. ÉRTÉKPAPÍRRA VONATKOZÓ LÉNYEGES, SPECIÁLIS KOCKÁZATOK**

### **2.1. Az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok**

#### **Osztalékfizetés bizonytalansága – kockázat szintje: MAGAS**

A Részvényekbe történő befektetés nem garantálja, hogy a Befektetők osztalékot kapnak. A Kibocsátó osztalékfizetésről való döntésének meghozatala az alábbi feltételek együttes fennállásától függ:

- a Kibocsátó pénzügyi helyzete ezt lehetővé teszi és a Ptk. szerinti előfeltételek fennállnak, azaz a Kibocsátó rendelkezik felosztható vagyonnal és az osztalékfizetés nem veszélyezteti a Kibocsátó fizetőképességét, illetve annak eredményeképp a Kibocsátó saját tőkéje nem csökken az alaptőkéje összege alá;
- a Hitelszerződés szerinti szerződésszegés („*Default*”) nem áll fenn;
- a Kibocsátó teljesíti a Hitelszerződés szerinti, a DSRA számla („*Debt Service Reserve Account*”) feltöltése tekintetében fennálló kötelezettségvállalását;
- a Kibocsátó teljesíti a Hitelszerződés szerinti pénzügyi kötelezettségvállalásait (kovenánsait), amelyet a Hitelező írásban igazol;
- az osztalékfizetés a Hitelszerződés szerinti szabad pénzeszköz („*Excess Cash*”) terhére történik, és az osztalékfizetést a Hitelező jóváhagyja;
- a Kibocsátó közgyűlése jóváhagyja az ügyvezetés osztalékfizetésre vonatkozó előterjesztését.

A SZIT tv. csak arra vonatkozóan tartalmaz előírást, hogy az ügyvezetés köteles arra, hogy a tárgyévi adózott eredményének vagy a szabad pénzeszközeinek 90%-ának osztalékként történő kifizetésére javaslatot tegyen a Közgyűlés részére, de a részvényesek nem kötelesek ezt a javaslatot szavazatukkal támogatni. A fenti (i)-(v) pontban

foglalt előfeltételek fennállása esetén is előfordulhat, hogy a Közgyűlés nem határoz osztalék kifizetéséről.

#### **Befektetés védelmének a hiánya – kockázat szintje: MAGAS**

A Részvényekre nem terjed ki sem az Országos Betétbiztosítási Alap, sem a Befektető-védelmi Alap védelme, ezért a Részvényekkel kapcsolatos esetleges árfolyam- vagy egyéb veszteség harmadik személy helytállásával nem biztosított. A Kibocsátó fizetéseképtelensége esetén a részvényesek a befektetésük értékét részben vagy egészben elveszíthetik.

#### **Felhígulás kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Kibocsátó közgyűlése jogosult új részvények kibocsátásával történő alaptőke-emelésről határozni, amely esetben, ha a részvényes nem vesz részt a tőkeemelésben, azaz nem vásárol az új részvényekből, úgy a Kibocsátóban tulajdonolt részesedése arányaiban csökkenhet (a részvényes tulajdoni aránya felhígulhat).

#### **Jogszabályváltozások kockázata – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátó működését, illetve a Részvényekhez fűződő jogokat és kötelezettségeket a vonatkozó, mindenkor hatályos magyar jogszabályi rendelkezések szabályozzák. Nem zárható ki annak a lehetősége, hogy egy vonatkozó jogszabálymódosítás hatással lehet a Részvényekhez fűződő jogokra és azok gyakorlására.

### **2.2. A szabályozott piacra történő bevezetéssel kapcsolatos kockázatok**

#### **Árfolyamváltozás kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

A Részvények Tőzsdei Bevezetését követően a Részvények árfolyamát több tényező – ideértve a Kibocsátó működéséhez kapcsolódó tényezőket, de külső, a Kibocsátó által nem befolyásolható, gazdasági, politikai és egyéb okokat is – befolyásolni fogja. A piaci kereslet és kínálat függvényében a Részvények árfolyama volatilisává válhat, és a Részvények ára csökkenhet is, akár a szerzési ár alá is. Árfolyamstabilizációs intézkedésekre nem kerül sor.

#### **A másodlagos piac korlátozottsága – kockázat szintje: MAGAS**

A Tőzsdei Bevezetésig a Kibocsátó Részvényeivel nem kereskednek nyilvánosan a BÉT-en. Ennélfogva nem biztosított, hogy a Részvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki a Tőzsdei Bevezetést követően, vagy amennyiben kialakul, akkor az tartós és/vagy likvid lesz. Ha egy ilyen piac nem alakul ki vagy nem marad fenn, az negatívan befolyásolhatja a Részvények likviditását és árfolyamát, valamint növelheti az árfolyamingadozás mértékét. Amennyiben a Részvények kapcsán aktív másodpiaci kereskedés nem alakul ki, előfordulhat, hogy a Befektetők nem lesznek abban a helyzetben, hogy gyorsan értékesítsék a Részvényeiket, illetve előfordulhat, hogy csak nagyobb likviditási diszkont mellett tudják eladni azokat. Ezen túlmenően a Részvények nem likvid piaca alacsonyabb piaci árakat és megnövekedett volatilitást eredményezhet, amely jelentősen hátrányosan befolyásolhatja a Részvényekbe történő befektetés értékét.

#### **Adózási szabályok változásának kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Részvényekkel történő kereskedéssel elért árfolyamnyereség, a kifizetett osztalék, illetve a kapcsolódó tranzakciók adózására vonatkozó jogszabályok a jelen Tájékoztató közzétételét követően a Befektetőkre hátrányos módon is változhatnak, amely többlet adó- vagy egyéb fizetési kötelezettséget okozhat.

#### **Tőzsdei bevezetés elmaradásának, illetve a BÉT szabályai megsértésének kockázata – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátó jelen Tájékoztató alapján kívánja kérelmezni a Részvények Budapesti Értéktőzsde Részvény Szekciójának „Standard” kategóriájába történő bevezetését.

A Kibocsátónak jelenleg nincs tudomása olyan tényről vagy körülményről, amely a Részvények Tőzsdei Bevezetésére irányuló kérelem elutasításához vezetne, de a BÉT-nek jogában áll a bevezetésre irányuló kérelmet elutasítani. A BÉT-nek szintén jogában áll bizonyos esetekben a Kibocsátó értékpapírjait (ideértve a Részvényeket is) szankciós jelleggel elkülöníteni vagy törölni, amennyiben a Kibocsátó megsérti a Bevezetési és Forgalomban Tartási Szabályokban foglalt előírásokat.

**Tőzsdéről való kivezetés kockázata – kockázat szintje: ALACSONY**

A Részvények Tőzsdei Bevezetését követően a Közgyűlés határozhat azok BÉT-ről történő kivezetéséről vagy másik piacra történő átvezetéséről is. Ezekben az esetekben a Részvények likviditása jelentősen csökkenhet. Ha a Részvények a szabályozott piacról kivezetésre kerülnének, az a Kibocsátó SZIT státuszának elvesztését is maga után vonná, amely a jelen Tájékoztatóban ismertetett adózási hátrányokkal járna.

### 3. KOCKÁZATOKAT ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

| KOCKÁZATOKAT ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT<br>(a leglényegesebb kockázati tényezők félkövérrel jelölve) |                                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Kockázat sorszáma                                                                               | Kockázat neve                                                                                       | Kockázat szintje |
| <b>1. A Kibocsátóra vonatkozó kockázati tényezők</b>                                            |                                                                                                     |                  |
| <b>1.1. A Kibocsátó pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázatok</b>                             |                                                                                                     |                  |
| 1.                                                                                              | <b>Makrogazdasági kockázatok</b>                                                                    | <b>MAGAS</b>     |
| 2.                                                                                              | <b>Finanszírozási kockázat</b>                                                                      | <b>MAGAS</b>     |
| 3.                                                                                              | <b>A SZIT-té válás elmaradásából, illetve a SZIT feltételek nemteljesítéséből eredő adókockázat</b> | <b>MAGAS</b>     |
| <b>1.2. A Kibocsátó üzleti tevékenységével, iparágával kapcsolatos kockázatok</b>               |                                                                                                     |                  |
| 1.                                                                                              | <b>Ingatlan felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata</b>                               | <b>MAGAS</b>     |
| 2.                                                                                              | <b>Üzemeltetési költség növekedése, áthárításának kockázata</b>                                     | <b>MAGAS</b>     |
| 3.                                                                                              | <b>Bérbeadási tevékenység kockázata</b>                                                             | <b>MAGAS</b>     |
| 4.                                                                                              | Ingatlan károsodása                                                                                 | KÖZEPES          |
| 5.                                                                                              | Devizaárfolyam kockázata                                                                            | KÖZEPES          |
| 6.                                                                                              | Kiskereskedelmi forgalom csatornái változásának kockázata                                           | KÖZEPES          |
| 7.                                                                                              | Inflációs kockázat                                                                                  | KÖZEPES          |
| 8.                                                                                              | Piaci verseny alakulása                                                                             | KÖZEPES          |
| 9.                                                                                              | Ingatlanpiaci hozamelvárások változásának kockázata                                                 | KÖZEPES          |
| 10.                                                                                             | A fogyasztói vásárlóerő alakulásának kockázata                                                      | KÖZEPES          |
| 11.                                                                                             | A stratégia megvalósításának a kockázata                                                            | KÖZEPES          |



|                                                                               |                                                                                                                 |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 12.                                                                           | IT kockázat                                                                                                     | ALACSONY |
| 13.                                                                           | Vis maior                                                                                                       | ALACSONY |
| 14.                                                                           | Nagy bérlők kockázata                                                                                           | ALACSONY |
| <b>1.3. Jogi és szabályozási kockázatok</b>                                   |                                                                                                                 |          |
| 1.                                                                            | Közzétételi kockázat, közzétételi kötelezettség elmulasztásának, hibás vagy késedelmes teljesítésének kockázata | KÖZEPES  |
| 2.                                                                            | Építészeti kockázatok                                                                                           | KÖZEPES  |
| 3.                                                                            | Általános szabályozási kockázat, politikai kockázat                                                             | KÖZEPES  |
| 4.                                                                            | Peres és egyéb hatósági eljárások kockázata                                                                     | ALACSONY |
| 5.                                                                            | Adatvédelmi kockázat                                                                                            | ALACSONY |
| <b>1.4. Belső ellenőrzési kockázatok</b>                                      |                                                                                                                 |          |
| 1.                                                                            | Összefonódás a vagyonkezelőkkel                                                                                 | ALACSONY |
| <b>1.5. Környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázatok</b>           |                                                                                                                 |          |
| 1.                                                                            | A QUARTUM Alap exitjének kockázata                                                                              | MAGAS    |
| 2.                                                                            | Többségi részvényes                                                                                             | MAGAS    |
| 3.                                                                            | Az IFRS-re történő áttéréshez kapcsolódó kockázatok                                                             | MAGAS    |
| 4.                                                                            | Környezetvédelmi kockázat                                                                                       | KÖZEPES  |
| 5.                                                                            | Vezetőség cseréje                                                                                               | KÖZEPES  |
| 6.                                                                            | Járványhelyezettel kapcsolatos kockázat                                                                         | ALACSONY |
| <b>2. Értékpapírra vonatkozó lényeges, speciális kockázatok</b>               |                                                                                                                 |          |
| <b>2.1. Az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok</b>                  |                                                                                                                 |          |
| 1.                                                                            | Osztalékfizetés bizonytalansága                                                                                 | MAGAS    |
| 2.                                                                            | Befektetés védelmének a hiánya                                                                                  | MAGAS    |
| 3.                                                                            | Felhígulás kockázata                                                                                            | KÖZEPES  |
| 4.                                                                            | Jogszabályváltozások kockázata                                                                                  | ALACSONY |
| <b>2.2. A szabályozott piacra történő bevezetéssel kapcsolatos kockázatok</b> |                                                                                                                 |          |
| 1.                                                                            | Árfolyamváltozás kockázata                                                                                      | MAGAS    |
| 2.                                                                            | A másodlagos piac korlátozottsága                                                                               | MAGAS    |
| 3.                                                                            | Adózási szabályok változásának kockázata                                                                        | KÖZEPES  |
| 4.                                                                            | Tőzsdei bevezetés elmaradásának, illetve a BÉT szabályai megsértésének kockázata                                | ALACSONY |
| 5.                                                                            | Tőzsdéről való kivezetés kockázata                                                                              | ALACSONY |

### **III. FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA**

A Prospektus Rendelet 6. cikk (3) bekezdése alapján a Kibocsátó a jelen Tájékoztatót egyetlen dokumentumban készítette el, amely külön fejezetek szerint tartalmazza az összefoglalóban, a kockázati tényezőkben, a regisztrációs okmányban, valamint az értékpapírjegyzékben bemutatandó információkat. Jelen felelősségvállaló nyilatkozat a jelen Tájékoztató egészére, így annak összefoglaló, kockázati tényezők, regisztrációs okmány, valamint értékpapírjegyzék fejezeteiben foglalt valamennyi információra kiterjed. A jelen Tájékoztatóban megadott információkkal kapcsolatosan kizárólag a KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép.), mint Kibocsátó vállal felelősséget, felelős forgalmazó vagy egyéb harmadik személy nincsen.

A Kibocsátó az alábbi felelősségvállaló nyilatkozatot teszi:

A jelen Tájékoztatót teljes egészében a Kibocsátó készítette el, és az abban szereplő valamennyi információért, illetve az esetleges információ hiányáért a Kibocsátó tartozik felelősséggel. Ennek megfelelően a Tpt. 29. § (1) bekezdése alapján a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával esetlegesen okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó felel. Ez a felelősség a Kibocsátót a Tájékoztató közzétételétől számított 5 évig terheli. E felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

A Kibocsátó legjobb tudomása szerint

- a Tájékoztatóban foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és a Tájékoztatóból nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatja a Tájékoztató tartalmából levonható következtetéseket.
- a jelen Tájékoztatóban közölt adatok és állítások helyállóak, megfelelnek a valóságnak és tartalmazzák az összes lényeges információt, amely hatással lehet a Részvények értékelésére, továbbá a jelen Tájékoztató nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Részvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A jelen Tájékoztató elkészítése során a Kibocsátó tőle elvárható módon törekedett arra, hogy az a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden információt a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetére vonatkozóan, valamint amely a Befektetők megalapozott döntéséhez szükséges.

A harmadik féltől származó információk átvétele vonatkozásában a Kibocsátó megerősíti, hogy az információkat pontosan vette át, és a Kibocsátó tudomása szerint, illetve – amilyen mértékben erről a harmadik fél által közzétett információkból megbizonyosodhatott – az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Az átvett információ forrásának pontos megjelölését a jelen Tájékoztató azon része tartalmazza, amelyben az adott információ feltüntetésre került.

A Kibocsátót önmagában véve a jelen Tájékoztató összefoglaló része vonatkozásában akkor terheli a felelősség, ha a Tájékoztató összefoglaló része pontatlan vagy félrevezető, illetve azért, ha az a jelen Tájékoztató egyes részeivel nem áll összhangban, vagy ha a jelen Tájékoztató többi részével együtt értelmezve nem tartalmaz kiemelt információkat annak érdekében, hogy elősegítse a Befektetőknek a Részvényekbe való befektetésre vonatkozó döntését.

A Kibocsátó továbbá nyilatkozik, hogy a Magyar Nemzeti Bank, mint az (EU) 2017/1129 Rendelet (Prospektus Rendelet) szerint illetékes hatóság a jelen Tájékoztatót jóváhagyta. A Magyar Nemzeti Bank a jelen Tájékoztatót csak az (EU) 2017/1129 Rendeletben (Prospektus Rendeletben) a teljességre, az

érthetőségre és a következtetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá, és az ilyen a jóváhagyás nem tekinthető a jelen Tájékoztató tárgyát képező Kibocsátó, illetve a Részvények minőségének jóváhagyásaként. A Befektetők saját maguk értékeljék, hogy alkalmas-e számukra a jelen Tájékoztató tárgyát képező Részvényekbe történő befektetés.

Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzőjén feltüntetett időpontban

**[ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT OKIRAT]**

**KEQI Zrt.**

**képviseli: Bárány Kristóf Péter és Németh Gábor igazgatósági tagok**

## **IV. TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY**

### **1. FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA**

#### **1.1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információ**

A jelen Tájékoztatóért felelősséget vállaló személyek megnevezését, ezen személyek felelősségvállaló nyilatkozatát, továbbá a harmadik féltől átvett információkra vonatkozó nyilatkozatot a jelen Tájékoztató III. fejezete tartalmazza. A jelen Tájékoztatóban megadott információkkal kapcsolatosan kizárólag a KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép., képviselik: Bárány Kristóf Péter és Németh Gábor igazgatósági tagok), mint Kibocsátó vállal felelősséget, felelős forgalmazó vagy egyéb harmadik személy nincsen.

#### **1.2. Szakértői jelentés**

1.2.1. Az AN Limited Kft. (székhely: 1053 Budapest, Kecskeméti utca 13. 5. em. 3. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-974355) a Kibocsátó kérésére 2025. június 30-i dátummal ingatlanértékelést készített, amelynek rövid összefoglalója a jelen Tájékoztató 2. sz. mellékletét képezi. A Kibocsátó kijelenti, hogy az ingatlanértékelési szakvélemény összefoglaló az AN Limited Kft. hozzájárulásával került csatolásra a jelen Tájékoztatóhoz.

1.2.2. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint figyelembe vette és mérlegelte a VHR 1. sz. melléklet 1.3. pontjának d) alpontjában hivatkozott „jelentős érdekeltség” kritériumainak teljesülését, és megítélése szerint nincsen olyan körülmény, amely megalapozná az AN Limited Kft. Kibocsátóban fennálló jelentős érdekeltségének megállapítását.

#### **1.3. Hatósági jóváhagyás**

A jelen Tájékoztatót jóváhagyta a Magyar Nemzeti Bank, mint a Prospektus Rendelet szerinti illetékes hatóság. A Magyar Nemzeti Bank a jelen Tájékoztatót csak a Prospektus Rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá. Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető a jelen Tájékoztató tárgyát képező Kibocsátó jóváhagyásaként.

### **2. FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓ**

A Kibocsátó jogelődje, a KEQI Kft. könyvvizsgálója 2021. június 29. napjától a jogelőd megszűnésének napjáig az Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási száma: 002184, székhelye: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.). A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy: Dr. Bernula Pál (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási szám: 001119; címe: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.)

A Kibocsátó könyvvizsgálója a Kibocsátó létrejöttétől, 2024. szeptember 30. napjától 2025. június 10. napjáig az Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (kamarai nyilvántartási száma: 002184; székhelye: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.), a könyvvizsgálatért személyében is felelős személy: Dr. Bernula Pál (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási száma: 001119, címe: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.).

A Kibocsátó könyvvizsgálója 2025. szeptember 17. napjától 2028. május 31. napjáig az UNIKONTO

Számvitelkutató Kft. (székhely: 1093 Budapest, Fővám tér 8. III. em. 317/3. ajtó, üzleti elérhetőség: info@unikonto.hu, kamarai nyilvántartási száma: 001724, a könyvvizsgálatért személyében is felelős személy: Dr. Lakatos László Péter (kamarai nyilvántartási száma: 007102, címe: 1022 Budapest, Szpáhi utca 31. 1. ajtó)).

A Kibocsátó 2025. június 30-i jelen Tájékoztatóban szereplő évközi beszámolóját a könyvvizsgáló nem auditálta és nem világította át.

### 3. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A kockázati tényezőket a Tájékoztató II. „Kockázati tényezők” c. fejezete 1. pontja („Kibocsátóhoz kapcsolódó lényeges, specifikus kockázatok”) tartalmazza.

### 4. A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

#### 4.1. A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve

|                                 |                                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|
| A Kibocsátó cégneve:            | <b>KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság</b>          |
| A Kibocsátó rövidített neve:    | <b>KEQI Zrt.</b>                                        |
| A Kibocsátó idegen nyelvű neve: | <b>a Kibocsátó idegen nyelvű névvel nem rendelkezik</b> |

#### 4.2. A Kibocsátó cégbejegyzésének helye

|                                                |                        |
|------------------------------------------------|------------------------|
| A Kibocsátó cégbejegyzésének helye és országa: | Budapest, Magyarország |
| A Kibocsátó cégjegyzékszám:                    | Cg. 01-10-142956       |
| A Kibocsátó jogalany-azonosítója (LEI):        | 875500H2YZS363P1KK87   |

#### 4.3. A Kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama

|                                                                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| A Kibocsátó bejegyzésének időpontja:                                                                        | 2024. október 1. napja |
| A Kibocsátó tevékenységének időtartama:                                                                     | Határozatlan           |
| A Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként való nyilvántartásba vételének időpontja:   | 2026. január 1. napja  |
| A Kibocsátó, mint szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, megfelel a SZIT tv. alábbi előírásainak: |                        |
| a) a Kibocsátó kizárólag                                                                                    |                        |
| aa) saját tulajdonú ingatlan adásvétele (TEÁOR 6810) <sup>7</sup> ,                                         |                        |
| ab) saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR 6820-ból beleértve                             |                        |

<sup>7</sup> A Kibocsátó ekörben felhívja a figyelmet, hogy a SZIT tv.-ben található TEÁOR hivatkozások nem kerültek a jogalkotó által a TEÁOR'25 alapján frissítésre, így a SZIT tv. előírásai és a Kibocsátó által végzett tevékenységek között lehetnek a TEÁOR számokban eltérések annak folytán, hogy a cégjegyzékben viszont minden tevékenységi kör automatikusan átkódolásra került TEÁOR'25 alá. A Kibocsátó tevékenységi körei a TEÁOR'08 alatti tevékenységi körök TEÁOR'25 alatti besorolásának, és így a SZIT tv. rendelkezéseinek is megfelelnek.

különösen az épületátruházás saját üzemeltetés céljából; a használatban lévő állami, kormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása és üzemeltetése; a saját raktár, tároló üzemeltetése, az üres raktár, tároló bérbeadása tevékenységeket),

ac) ingatlankezelés (TEÁOR 6832) és építményüzemeltetés (TEÁOR 8110),

ad) vagyonkezelési (TEÁOR 6420),

ae) épületépítési projekt szervezése (TEÁOR 4110)

tevékenységet végez;

- b) a Kibocsátó nem állt és a bejelentés időpontjában sem állt végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- c) a Kibocsátó a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni;
- d) a Kibocsátó projektársaságon, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon, valamint főtevékenységként épületépítési projekt szervezésével (TEÁOR 4110) vagy lakó- és nem lakó épület építésével (TEÁOR 4120) foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel, azzal, hogy szabályozott ingatlanbefektetési társaságban nem rendelkezhet több mint 10%-os részesedéssel vagy szavazati joggal;
- e) a Kibocsátóban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek;
- f) legalább ötmilliárd forint összegű – összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett társaság esetében az összevont (konszolidált) mérlegben kimutatott – induló tőkével rendelkezik;
- g) kizárólag törzsrészcéget, elsőbbségi részvényt (kivéve a Ptk. 3:232. § (2) bekezdése szerinti jogot biztosító elsőbbségi részvényt) és dolgozói részvényt bocsát ki azzal, hogy osztalékelsőbbségi jog egyik részvényfajtahoz sem fűződhet.

A SZIT-ként történő nyilvántartásba vétel időpontjában a Kibocsátó a SZIT tv. alábbi előírásának is meg kíván felelni:

- h) esetében a teljes jegyzett tőke össznévértékéhez viszonyítottan

ha) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vétel időpontjában -, amelyek tulajdonosai egyenként – közvetve vagy közvetlenül – a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják, amennyiben – a dolgozói vagy elsőbbségi részvények kivételével – kizárólag szabályozott piacra bevezetett részvénnel rendelkezik.

#### 4.4. A Kibocsátóra vonatkozó egyéb információk

|                           |                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A Kibocsátó székhelye:    | 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép.                                                                                                                                                       |
| A Kibocsátó telefonszáma: | +36 1 445 0653                                                                                                                                                                                     |
| A Kibocsátó weboldala:    | www.urbanplazaplus.hu <sup>8</sup>                                                                                                                                                                 |
|                           | A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a jelen Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá. |
| A Kibocsátó jogi formája: | zártkörűen működő részvénytársaság (a Részvények Budapesti Értéktőzsdére való bevezetését követően nyilvánosan működő részvénytársaság)                                                            |
| A Kibocsátó jogelődje     | KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép., cégjegyzékszám: 01-09-346582, adószám: 27046971-2-43)                                                 |
|                           | (2024. szeptember 30. napjával szűnt meg)                                                                                                                                                          |

#### 4.5. A Kibocsátó működésére irányadó jogszabályok

A Kibocsátó működésére a magyar jog, illetve Magyarországon közvetlenül alkalmazandó, az Európai Unió által megállapított általánosan kötelező magatartási szabályok irányadóak. Ezek közül a leglényegesebb jogi aktusok a következők, azzal, hogy a jelen pontban rögzített felsorolás nem teljeskörű:

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény;
- a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény;
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény;
- a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény;
- a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet;
- az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet);
- az Európai Parlament és a Tanács (EU) 596/2014 rendelete a piaci visszaélésekről (piaci visszaélésekről szóló rendelet, „MAR”), valamint a 2003/6/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv és a 2003/124/EK, a 2003/125/EK és a 2004/72/EK bizottsági irányelv hatályon kívül helyezéséről (módosítások: az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendelete, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1033 rendelete, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2115 rendelete);
- a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény;
- az Európai Parlament és a Tanács 297/2008/EK rendelete (2008. március 11.) a nemzetközi számviteli

<sup>8</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.



standardok alkalmazásáról szóló 1606/2002/EK rendeletnek a Bizottságra ruházott végrehajtási hatáskörök gyakorlása tekintetében történő módosításáról;

- az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény;
- a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény;
- egyes jogi személyek átalakulásáról, egyesüléséről, szétválásáról szóló 2013. CLXXVI. törvény;
- a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény;
- a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény;
- a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény;
- az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény;
- a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet;
- a magyar építészetéről 2023. évi C. törvény;
- a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény;
- az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet;
- a rendeltetismódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet;
- az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (módosítások: az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2115 rendelete, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2020/1503 rendelete, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2021/337 rendelete);
- a Bizottság (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről (módosítás: a Bizottság (EU) 2020/1273 felhatalmazáson alapuló rendelete; és
- a Bizottság (EU) 2019/979 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről (módosítás a Bizottság (EU) 2020/1272 felhatalmazáson alapuló rendelete).

## **5. ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE**

### **5.1. A Kibocsátó története, főbb mérföldkövei**

A Kibocsátó jogelődjét, a KEQI Korlátolt Felelősségű Társaságot a QUARTUM Alap 2019. augusztus 13. napján alapította, és a társaság illetékes cégbíróság általi bejegyzésére 2019. szeptember 4. napján került sor.

2019. november 15. napjával a KEQI Kft. és az RTGG Invest Kft. megszerezte (76% - 24% arányban) a KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság 100%-os részesedését megtestesítő részvényeit. A KÖKI EAST END Zrt. tulajdonában állt ekkor az Ingatlan.

A KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság, az RTGG Invest Kft. és a KÖKI EAST END Zrt. 2021. október 1. napjának hatályával egyesült, amelynek következtében az RTGG Invest Kft. és a KÖKI EAST END Zrt. beolvadással megszűnt, jogutódjuk a KEQI Kft., amely így megszerezte az Ingatlan tulajdonjogát.

A KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság 2024. október 1. napjának hatályával alakult át zártkörűen működő

részvénytársasággá.

A Kibocsátó részvényesei 2025. december 19. napján tartott közgyűlésükön döntöttek a Kibocsátó alaptőkéjének új részvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemelése (amely során 9.953.000 db, 1 EUR névértékű és 6,21541342899997 EUR kibocsátási értékű, a korábban kibocsátottakkal egyező jogokat megtestesítő új Részvény került kibocsátásra) mellett arról, hogy a Kibocsátó 2026. január 1. napjának hatályával szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik, majd pedig a Részvények Tőzsdei Bevezetésének hatályával nyilvánosan működő részvénytársaságként működik tovább, elhatározták, hogy a Kibocsátó cégneve a nyilvánosan működő részvénytársasági formában „Urban Plaza Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság” lesz, valamint döntöttek a felügyelőbizottság, illetve auditbizottság felállításáról és tagjai megválasztásáról is.

## **5.2. Fő tevékenységek**

### **5.2.1. A Kibocsátó fő tevékenységének bemutatása**

A Kibocsátó közvetlenül tulajdonolja a KÖKI Bevásárlóközpontot. A Kibocsátó fő tevékenysége a TEÁOR szerint meghatározott 6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, mely a Kibocsátó részéről az Ingatlan bérbeadása és üzemeltetése útján valósul meg. A Kibocsátó fő bevételi forrása a KÖKI Bevásárlóközpont bérlőivel kötött bérleti szerződések alapján kapott bérleti díj. A KÖKI Bevásárlóközpont üzemeltetéséből fakadó költségek fedezésére a KÖKI Bevásárlóközpont bérlői a bérleti szerződések alapján üzemeltetési díjat fizetnek. A közüzemek (jellemzően elektromos áram és gáz) költségeinek jelentős részét a Kibocsátó jogosult a KÖKI Bevásárlóközpont bérlőire mért fogyasztás alapján vagy bérelt terület arányosan továbbbírátni. A Kibocsátó energiakereskedési jogokkal nem rendelkezik, ezért a közüzemi díjak bérlők felé történő továbbszámlázása során a Kibocsátó nem realizálhat, és nem is realizál pénzügyi eredményt.

A Kibocsátó a tulajdonában álló KÖKI Bevásárlóközpontot a stratégiai elképzelés alapján hosszútávon tulajdonolja, bérbe adja, üzemelteti, a bérlői összetételét alakítja, a fogyasztók és a bérlők igényeinek figyelembevételével fejleszti, amennyiben a Kibocsátó megítélése szerint ezen üzleti lépések értékteremtő hatásúak, növelik a Kibocsátó bérleti díj bevételeit, eredményességét, és megfelelő üzleti megtérülést biztosítanak. Mindemellett a társadalmi és környezeti felelősségvállalás jegyében a KÖKI Bevásárlóközpont korszerűsítésével fenntartható megoldásokat vezet be, mellyel a tevékenységével összefüggő környezetterhelés mértékét és emellett az üzemeltetéssel összefüggő, és a bérlőkkel közösen viselt költségek összegét csökkenteni igyekszik, növelve ezzel saját bérleti díj bevételeit, valamint a bérlői elégedettséget.

A Kibocsátó számára nem cél vagy fókusz az irodaingatlanok piaca, illetve az ezen a piacon történő tevékenység végzése, azonban a Kibocsátó a KÖKI Bevásárlóközpontban található irodaterületeket is bérbeadja. A Kibocsátó nem foglalkozik lakó-, és raktáringatlanokkal (ide nem értve az KÖKI Bevásárlóközpontban található, a bérlők árujának tárolására szolgáló raktárhelyiségeket), értékesítési célú zöldmezős beruházási fejlesztéssel, spekulatív célú ingatlanok adásvételével.

A Kibocsátó jogelődje, a KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság 2021. október 1., a Kibocsátó pedig 2024. október 1. napjától a jelen Tájékoztató 1. sz. mellékletében részletesen is bemutatott KÖKI Bevásárlóközpont kizárólagos tulajdonosa.

### **A KÖKI Bevásárlóközpont rövid bemutatása:**

A KÖKI Bevásárlóközpont a budapesti 3-as metró déli végállomásánál, Kőbánya-Kispest megállónál épült közvetlen kapcsolatban a metróállomással, Kőbánya-Kispest vasútállomással és a BKK buszpályaudvarral,

mely mintegy 20 BKK és 6 Volán buszjárat megállójául szolgál. A KÖKI Bevásárlóközpont építésekor a cél az volt, hogy egyszerre szolgálja az új épület a tömegközlekedési infrastruktúra lényeges fejlesztését és adjon lehetőséget az átszállók számára a vásárlásra. A KÖKI Bevásárlóközpont ezáltal a tömegközlekedés-orientált, fenntartható ingatlanfejlesztés példája, egyben mintegy 70 ezer m<sup>2</sup> bérbeadható területével az egyik legnagyobb hasznosítható területtel rendelkező bevásárlóközpont Magyarországon. Az épületben kereskedelmi, iroda- és szolgáltató funkciók is megtalálhatók. A KÖKI Bevásárlóközpont autóval is kitűnően megközelíthető, közvetlen lehajtással a budapesti repülőtérre vezető gyorsforgalmi útról, mely egyben az M4-es autópályát fővárosi bevezető szakasza.

Az épület fő bérlői a TESCO Global Zrt., OBI Hungary Retail Kft., C&A Mode Kft., New Yorker Hungary Kft., Magyar Telekom Nyrt., DM Kft., Vöröskő Kft., Pepco Hungary Kft., a Yettel Magyarország Kft. és az Amrest Vendéglátó Kft.

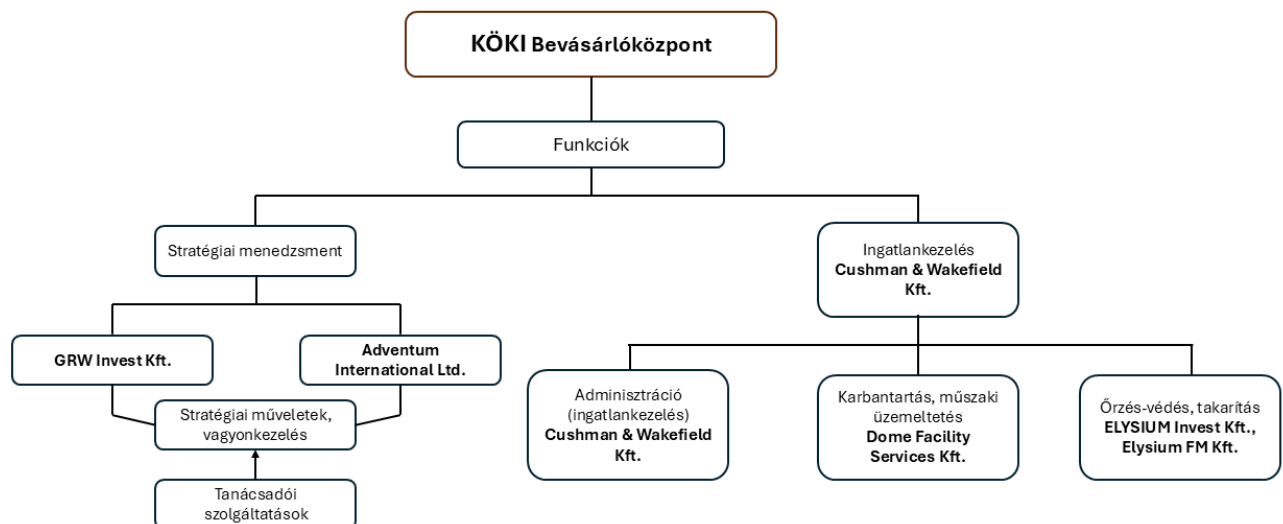
A KÖKI Bevásárlóközpont energetikai besorolása C, „Nagyon jó” BREEAM besorolású.

A 2025.06.30-i értékbecslés szerint az Ingatlan értéke 190,5 MEUR.

### 5.2.2.A Kibocsátó főtevékenységével kapcsolatos lényegesebb megállapodásai

A Kibocsátó lényeges szerződése a fő tevékenységéhez kapcsolódóan a működés biztosítása, az ingatlanüzemeltetés, ingatlankezelés, operatív ügyintézés köré szerveződnek. A Kibocsátó által megkötött szerződések részletei a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.3 (Vagyonkezelési szerződések), 5.2.4 (Ingatlankezelési megállapodás), 5.2.5 (Ingatlan üzemeltetési megállapodások), 5.2.6 (Bérleti szerződések), 5.2.7 (Közüzemeli szerződések) és 5.2.8 (Biztosítás) pontjaiban kerülnek bemutatásra.

Jelen 5.2.2 pontban a fő tevékenységhez kapcsolódó, azt támogató szerződések általános leírására kerül sor, amelyek felépítését az alábbi ábra szemlélteti:



#### a) Vagyonkezelés

A vagyonkezelők feladata (a Kibocsátó esetében a 5.2.3 pont szerinti feladatmegosztás alapján) az ingatlanok kezelésének felügyelete, az ingatlanvagyon értékének megőrzése és a növelése. Ennek keretén belül a vagyonkezelők jellemzően a következő feladatokat látják el:

- a költségvetések felülvizsgálata annak biztosítása érdekében, hogy azok megvalósíthatók legyenek, és hogy a kiadások fedezésére rendelkezésre álljanak a források,
- ajánlások nyújtása a vezetőségnek az ingatlan értékének vagy a befektetési stratégiáknak a piaci feltételek alapján történő változásával kapcsolatban,
- az ingatlan kezelése a karbantartás, a bérleti kapcsolatok és egyéb napi műveletek felügyelete révén,
- a helyi piac és közösségek kutatásán keresztül növekedési lehetőségek azonosítása,
- jelentések készítése a tulajdonos számára az ingatlan állapotáról, beleértve a kihasználtsági arányokat (az adott időállapotban bérbeadott terület százalékos aránya a teljes bruttó bérbeadható területhez képest), 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;
- a fenti feladatok ellátásával kapcsolatos IT-infrastruktúra és stratégia kialakítása, adatbázisok, nyilvántartások vezetése.

## **b) Ingatlankezelés**

Az ingatlankezelő felelős az ingatlanok általános pénzügyi és működési irányításáért. Az ingatlankezelő célja a költségek minimalizálása, a költségvetés végrehajtása oly módon, hogy mindeközben a bérlok is elégedettek legyenek. Feladatuk alapvetően a bérlok 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 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,
- felügyeli az ingatlan bérloinek a tevékenységét, jelenti az esetleges szerződésszegéseket, valamint az ezekből eredő igényeket érvényesíti a bérbeadó nevében, felügyeli a bérleti szerződések bérleti idejének lejártát és jelenti azokat a bérbeadó részére,
- 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,
- marketing és promóciós jellegű feladatokat lát el az ingatlan népszerűsítése érdekében.

### **c) Ingatlanüzemeltetés**

#### **(i) Műszaki üzemeltető**

A műszaki üzemeltető felelős az ingatlan fizikai állapotának fenntartásáért, karbantartási feladatok ellátásáért. A műszaki üzemeltető elsősorban az ingatlan létesítményeinek, berendezéseinek, felszereléseinek és közműveinek, például a szerkezeti elemek, épületvillamosság, gépészeti rendszerek, a hűtő-, fűtő- és légkondicionáló-rendszereknek, a vízvezetéknek, a berendezési tárgyaknak, a kertépítésnek és az energiagazdálkodásnak a napi szintű karbantartásával foglalkozik. A műszaki üzemeltető közvetlenül is kapcsolatba léphet a bérlőkkel és az ingatlanon helyszíni feladatot teljesítő alvállalkozókkal a vészhelyzetek kezelése, az új problémák megvitatása vagy a vitás kérdések megoldása érdekében. Ennek keretében ellátja még továbbá a következő feladatokat:

- az épületen belüli helyiségek elosztásának megváltoztatása, átépítések kezelése,
- annak biztosítása, hogy az ingatlan, az épület, illetve ezek berendezései, műszaki rendszerei megfeleljenek az érvényes jogi elvárásoknak, valamint a környezetvédelmi, egészségügyi és biztonsági előírásoknak,
- tanácsadás a vállalkozásoknak az energiahatékonyság és a költséghatékonyság növelésével kapcsolatban,
- építési projektek, felújítások vagy átalakítások felügyelete,
- jelentések készítése és írásbeli ajánlások megfogalmazása,
- tárgyalások folytatása a megbízó nevében a műszaki üzemeltetés körébe tartozó szerződések vonatkozásában,
- a műszaki üzemeltetéssel összefüggő valamennyi dokumentum kezelése, tárolása, továbbítása,
- az ingatlannal kapcsolatos beszámolók készítése a megbízó részére.

#### **(ii) Őrzés-védelem**

Az ingatlan őrzésvédelmét ellátó vállalkozás feladata az ingatlanban, beleértve az épületek területét is, a felmerülő személy- és vagyonbiztonságot veszélyeztető, fenyegető helyzetek megelőzése, illetve bekövetkezésük esetén a szükséges intézkedések megtétele.

#### **(iii) Takarítás**

A takarítást végző vállalkozás feladata az ingatlan, valamint az azon létrehozott épületek közös használatú területeinek (ideértve többek között a parkolókat, parkokat, közös folyosókat, vásárlók számára nyitva álló, valamint olyan helységeket, amelyek nem állnak valamely bérlő kizárólagos használatában) a napi rendszeres, és rendkívüli takarítása, tisztítása, zöldfelületek kezelése, hó- és

síkosságmentesítés.

### 5.2.3. Vagyongkezelési szerződések

**A KÖKI Bevásárlóközpont vagyongkezelési feladatait a Vagyongkezelők közösen látják el.**

#### **a) Adventum International Ltd.**

Az **Adventum International Ltd.** vagyongkezelési szerződése jelenleg határozatlan időtartamú, melyet bármely aláíró fél 90 napos felmondási idővel rendes felmondással felmondhat.

A vagyongkezelési szerződésben nem szabályozott kérdésekben a máltai jog rendelkezései irányadók, jogvita eldöntésére a máltai bíróságok illetékesek.

A vagyongkezelő éves díjra jogosult, amely a legutolsó külső értébecslés szerinti KÖKI Bevásárlóközpont piaci értékének 0,333%-ának felel meg, és negyedévente, utólag kerül számlázásra 10 napos fizetési határidővel, és amely csökkenthető a szerződés szerinti feltételrendszer alapján. A szerződés nem jogosítja fel a Vagyongkezelőt sikerdíjra.

A szerződés piaci alapon került megkötésre.

#### **b) GRW Invest Kft.**

A **GRW Invest Kft.** vagyongkezelési szerződése jelenleg határozatlan időtartamú, melyet bármely aláíró fél 90 napos felmondási idővel rendes felmondással felmondhat. A GRW Invest Kft. a szerződés keretében pénzügyi és tanácsadó szolgáltatásokat nyújt a Kibocsátó részére.

A vagyongkezelési szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog rendelkezései irányadók, jogvita eldöntésére a magyar bíróságok illetékesek.

A vagyongkezelő éves díjra jogosult, amely a legutolsó Kibocsátó által megbízott külső értébecslő KÖKI Bevásárlóközpontra vonatkozó értébecslése szerinti piaci érték 0,117%-ának felel meg, és negyedévente, utólag kerül számlázásra 10 napos fizetési határidővel. A szerződés nem jogosítja fel a vagyongkezelőt sikerdíjra.

A szerződés piaci alapon került megkötésre.

### 5.2.4. Ingatlankezelési megállapodás

A Kibocsátó és a **Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-263277, székhely: 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.) 2023. június 1. napjának hatályával kötöttek ingatlankezelési megállapodást, amely a hatálybalépés napjától számított 24. hónap elteltét követően határozatlan idejűvé alakult. A megállapodást bármelyik fél rendes felmondással, 3 hónapos felmondási idővel felmondhatja. A szolgáltatások köre a bérbeadási kapcsolattartást és szerződéskezelést, díjbeszedést és számlázást, fit-out/CAPEX koordinációt, riportálást és költségtervezést, FM-szolgáltatók felügyeletét, biztosítási és marketingfeladatokat foglalja magában.

Az ingatlankezelőt megillető díjazás menedzsmentdíjból és százalékos jutalékból áll, fit-out/projektmenedzsment esetén pedig külön projektmenedzsment díj jár. Az ingatlankezelő bizonyos költségei megtérítésére is jogosult.

Az ingatlankezelő köteles szakmai felelősségbiztosítást fenntartani a biztosítási piacon mindenkor érvényes és szokásos feltételek szerint, amelynek teljes fedezete legalább 5.000.000,00 EUR/ év, a KÖKI

Bevásárlóközpontra vonatkozóan egy esemény vagy egy eseménysorozatból eredő bármely esemény bekövetkezése esetére.

### 5.2.5. Ingatlanüzemeltetési megállapodások

#### a) Műszaki üzemeltetés

A Kibocsátó és a **Dome Facility Services Group Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 01-09-712535, székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. I. em.) között 2025. december 8. napjától kezdődően vállalkozási szerződés van hatályban a KÖKI Bevásárlóközpont műszaki üzemeltetésére vonatkozóan. A szerződés 2028. január 31. tartó határozott időre jött létre, amelyet követően határozatlan idejűvé alakul. A szerződést a határozatlan idejűvé alakulását követően mindkét fél jogosult 90 napos felmondási idővel rendes felmondással felmondani.

#### b) Őrzés-védelem, takarítás

A Kibocsátó és az **Elysium FM Kft.** (cégjegyzékszám: 20-09-069007, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Csácsi utca 52.) határozatlan időtartamú takarítási és kapcsolódó szolgáltatási szerződést kötöttek a KÖKI Bevásárlóközpont takarítási feladatok ellátása vonatkozásában 2025. szeptember 12. napi hatállyal. A szerződés jelenleg határozatlan időtartamú, melyet a megrendelő 30 napos, a vállalkozó 90 napos felmondási idővel rendes felmondással felmondhat. A szolgáltató a szerződés alapján átalány vállalkozói díjra jogosult, amely havonta fizetendő és amely minden felmerült költséget tartalmaz a szerződés teljesítésével összefüggésben az eseti munkák kivételével. A vállalkozói díjat a felek minden év szeptemberében felülvizsgálják. A szolgáltató köteles felelősség-, vagyon-, és balesetbiztosítás fenntartására min. 200.000.000,- Ft/év és 100.000.000,- Ft/esemény fedezettel.

A Kibocsátó és az **ELYSIUM Invest Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-380424, székhely: 1154 Budapest, Bercsényi Miklós utca 51.) határozatlan időtartamú biztonságvédelmi szolgáltatási szerződést kötöttek a KÖKI Bevásárlóközpontra előerős őrzés-védelmének tervezésével, szervezésével, végrehajtásával kapcsolatos feladatok ellátása vonatkozásában 2025. szeptember 12. napi hatállyal. A szerződés jelenleg határozatlan időtartamú, melyet megrendelő 30 napos, a vállalkozó 90 napos felmondási idővel rendes felmondással felmondhat. A szolgáltató a szerződés alapján átalány vállalkozói díjra jogosult, amely havonta fizetendő és amely minden felmerült költséget tartalmaz a szerződés teljesítésével összefüggésben az eseti munkák kivételével. A vállalkozói díjat a felek minden év szeptemberében felülvizsgálják. A szolgáltató köteles felelősség-, vagyon-, és balesetbiztosítás fenntartására min. 1.000.000,- EUR/év és 100.000.000,- Ft/esemény fedezettel.

### 5.2.6. Bérleti szerződések

#### 5.2.6.1. A KÖKI Bevásárlóközpont fő bérlői

##### a) TESCO-GLOBAL Zrt.

A KÖKI Bevásárlóközpont egyik fő bérlője a TESCO-GLOBAL Zrt., aki az Ingatlan bérbeadható területének összesen 9,99%-át bérlő, és a TESCO-GLOBAL Zrt. által fizetendő bérleti díjak a KÖKI Bevásárlóközpont bérlői által fizetendő bérleti díjtömeg 12,66%-át adják.

Kibocsátó jogelődje, mint bérbeadó és a TESCO-GLOBAL Zrt. mint bérlő egymással bérleti szerződést kötöttek a KÖKI Bevásárlóközpontban található bérlemény tekintetében 2010. március 18. napján, 20 év határozott idejű időtartamra; a bérlő jogosult a bérleti időszak lejáratát megelőző legalább 12 hónapos értesítéssel a bérleti időtartamot egy alkalommal egyoldalúan, további 5 évvel meghosszabbítani.

A bérlő élelmiszer- és napi fogyasztási cikkek kereskedelmével foglalkozó üzletet üzemeltet. A bérleti szerződés alapján a bérlő bérleti díj, továbbá szolgáltatási díj és külön közmű- és egyéb szolgáltatási díjak fizetésére köteles. A bérleti díj a szerződésben meghatározott index növekedése esetén évente indexálódik.

##### b) OBI Hungary Retail Kft.

A KÖKI Bevásárlóközpont másik fő bérlője az OBI Hungary Retail Kft., aki az Ingatlan bérbeadható területének összesen 17,99%-át bérlő, és az OBI Hungary Retail Kft. által fizetendő bérleti díjak a KÖKI Bevásárlóközpont bérlői által fizetendő bérleti díjtömeg 10,21%-át adják.

Kibocsátó jogelődje, mint bérbeadó és az OBI Hungary Retail Kft. mint bérlő egymással bérleti szerződést kötöttek a KÖKI Bevásárlóközpontban található bérlemény tekintetében 2013. május 30. napján. A bérleti időtartam határozott (2031 decemberéig), a hosszabbítás és felmondás feltételeit a szerződés tartalmazza. A bérlő jogosult a bérleti időszak lejáratát megelőző legalább 12 hónapos értesítéssel a bérleti időtartamot kettő alkalommal egyoldalúan, további 5 évvel meghosszabbítani.

A Kibocsátóval kötött bérleti szerződés alapján a bérlő alap-, és forgalomarányos bérleti díj, üzemeltetési költség és közüzemi díj fizetésére köteles. Az alap bérleti díj indexálásra kerül a szerződésben rögzített index növekedése esetén; indexcsökkenés nem kerül figyelembevételre.

#### 5.2.6.2. A bérleti szerződések általános bemutatása

Kibocsátó, mint bérbeadó szerződésminta alkalmazásával egyes jogi és természetes személy bérlőkkel a KÖKI Bevásárlóközpont meghatározott, lehatárolt és önálló egységet képező területeinek kizárólagos használata vonatkozásában bérleti szerződéseket köt.

A bérleti szerződések alapján a Kibocsátó, mint bérbeadó köteles biztosítani a bérlő részére a bérlemény szerződés- és rendeltetésszerű, kizárólagos, valamint a közös területek (pl. parkoló, folyosó, bejárat, szállítási útvonal) többi bérlővel közös, azaz nem kizárólagos használatát, míg a bérlő köteles ezért bérleti díjat fizetni a Kibocsátó, mint bérbeadó részére.

A bérleti díj általánosságban vagy egy fix összeg és a bérlemény területének szorzata (alap bérleti díj), vagy a bérlő által a bérleményben elért forgalom egy bizonyos százalékos mértékében kerül meghatározásra



(forgalomarányos bérleti díj). A szerződés lehetőséget biztosít arra is, hogy a felek a kétféle bérleti díj kombinációjában állapodjanak meg. A bérleti díj egy évben egyszer az irányadó (magyar vagy európai uniós) fogyasztói árindex mértékével egyoldalúan megemelhető a Kibocsátó, mint bérbeadó által.

A bérlő ezen felül köteles közös költséget is fizetni szolgáltatási díj jogcímén, amely a valamennyi bérlő által igénybe vett szolgáltatások – például üzemeltetés, ingatlankezelés, őrzés-védelem, takarítás, közös berendezések karbantartása, parkoló és zöldfelület fenntartása, marketing és jogi megfelelés biztosítása – ellenértékét fedezi. Ezen szolgáltatások költségei területarányosan kerülnek felosztásra a bérlők között, és a bérbeadó évente jogosult a közös költség előleget az előző évi tényleges adatok alapján egyoldalúan módosítani. A bérleti szerződés lehetőséget ad átalánydíjban is meghatározni a szolgáltatási díjat. A bérlő ezen felül főszabály szerint köteles megfizetni a bérleményhez közvetlenül kapcsolódó közüzemi fogyasztás költségeit is.

A valamennyi bérlő által igénybe vett szolgáltatások alatt a bérbeadó által nyújtott azon közös szolgáltatásokat értjük, melyek önálló, egyes bérlők általi megrendelésére sem észszerűségi, sem költség, sem jogi szempontból nincs lehetőség.

A bérleti díj és a szolgáltatási díj előre, jellemzően havi vagy negyedéves ciklusokban esedékes, míg a közüzemi költségek megfizetése általában utólag történik a szerződésminta szerint. Fizetési késedelem esetén a bérbeadó késedelmi kamatot számíthat fel.

Kibocsátó, mint bérbeadó a bérbeadásra vonatkozó tevékenységét az ÁFA tv. 88 § felhatalmazása alapján választási jogával élve ÁFA-köteles tevékenységgé minősítette.

A bérleti szerződés nem engedi meg a bérlő részére, hogy a bérleti szerződés szerint fizetendő, bármely jogcímen felmerülő összeg vonatkozásában levonással, beszámítással vagy visszatartással éljen.

A bérlők a szerződésből fakadó kötelezettségeik biztosítékeként kötelesek óvadékot, bankgaranciát vagy esetenként anyavállalati garanciát adni, amelynek értéke legalább három havi bérleti díj és közös költség ÁFA-val növelt összege. A bérbeadó jogosult a biztosítékból bírósági eljárás nélkül közvetlenül kielégítést nyerni, ha a bérlő fizetési kötelezettségét nem teljesíti.

A bérleti szerződések határozott vagy határozatlan időre kerülnek megkötésre, melyet mind a Kibocsátó, mint bérbeadó, mind a bérlő jogosult felmondási idő alkalmazásával egyoldalúan felmondani. Határozott idejű szerződések esetén az ilyen felmondási jog kizárt, a bérleti szerződés csak meghatározott esetek bekövetkezése esetén mondható fel. Ilyen felmondási ok a Kibocsátó, mint bérbeadó oldaláról tipikusan, ha a bérlő valamely fizetési kötelezettségét nem teljesíti felszólítás ellenére sem, vagy a bérleti szerződés bérleményt használatára vonatkozó rendelkezéseket megszegi. A bérlő oldaláról tipikus felmondási oknak tekinthető, ha a bérbeadó nem biztosítja a bérlemény szerződés- és rendeltetésszerű használatát.

A szerződések részletesen szabályozzák a bérlemény használati célját, a nyitvatartási rendet, a közös területek használatát, valamint az üzemeltetéssel kapcsolatos kérdéseket. E körben rendelkeznek többek között a bérlemény kialakításáról, albérletbe adásának feltételeiről, a szerződés átruházásáról, a megszűnéskori helyreállításról és visszaadásról, a biztosítási kötelezettségről, valamint a kárfelelősség viseléséről.

#### **5.2.6.3. Főbb bérlők**

A jelen fejezetben a KÖKI Bevásárlóközpont – az 5.2.6.1 pontban foglaltakon túli - 10 legnagyobb árbevételű bérlőjének szerződése kerülnek bemutatásra.

Divatruházat, kiegészítők és cipők értékesítését végző bérlő. A Kibocsátóval kötött bérleti szerződés alapján a bérlő alap bérleti díj, szolgáltatási díj és közüzemi díj, valamint marketing díj fizetésére köteles. Amennyiben az üzlet forgalma az aktuális alap bérleti díj összegét meghaladja, akkor bérlő akkora összeget köteles fizetni, mint amennyivel az adott félévben realizált üzleti forgalom százalékos értéke az adott időszakra fizetendő alap bérleti díj összegét meghaladja. Az alap bérlet díj indexálásra kerül a bérleti szerződésben rögzített indexnövekedés esetén; az index csökkenése nem kerül figyelembevételre. A határozott idejű bérleti időtartam a bérlő által gyakorolt hosszabbítási jog folytán korábban meghosszabbításra került, így az abból hátralévő időtartam jelenleg több, mint 1 év.

Fiatalokat célzó ruházati termékeket és kiegészítőket értékesítő divatüzletet működtető bérlő. A Kibocsátóval kötött bérleti szerződés alapján a bérlő alap bérleti díj és szolgáltatási díj, valamint közüzemi díj fizetésére köteles. Amennyiben az üzlet forgalma az aktuális alap bérleti díj összegét meghaladja, akkor bérlő akkora összeget köteles fizetni, mint amennyivel az adott félévben realizált üzleti forgalom százalékos értéke az adott időszakra fizetendő alap bérleti díj összegét meghaladja. Az alap bérlet díj és szolgáltatási díj indexálásra kerül a bérleti szerződésben rögzített indexnövekedés esetén; az index csökkenése nem kerül figyelembevételre. A határozott idejű bérleti időtartamból hátralévő időtartam még több mint 3 év, azonban bérlő jogosult a Bérleti Időszak lejáratát megelőző legalább 12 hónapos értesítéssel a bérleti időtartamot egy alkalommal egyoldalúan, további 5 évvel meghosszabbítani.

Mobil-, és internetszolgáltatások értékesítését, és az ahhoz kapcsolódó ügyfélszolgáltatási tevékenységeket végző bérlő. A Kibocsátóval kötött bérleti szerződés alapján a bérlő alap bérleti díj, szolgáltatási díj és marketing díj, valamint közüzemi díj fizetésére köteles. Amennyiben az üzlet forgalma az aktuális alap bérleti díj összegét meghaladja, akkor bérlő akkora összeget köteles fizetni, mint amennyivel az adott félévben realizált üzleti forgalom százalékos értéke az adott időszakra fizetendő alap bérleti díj összegét meghaladja. Az alap bérlet díj indexálásra kerül a bérleti szerződésben rögzített indexváltozás esetén. A határozott idejű bérleti időtartamból hátralévő időtartam még több mint 1 év, azonban bérlő jogosult a bérleti időszak lejáratát megelőző legalább 12 hónapos értesítéssel a bérleti időtartamot egy alkalommal egyoldalúan, további 5 évvel meghosszabbítani.

A kozmetikai, háztartási, egészségügyi, bio és egyéb termékeket árusító, drogériát üzemeltető bérlő a Kibocsátóval kötött bérleti szerződés alapján bérleti díj, szolgáltatási díj, marketing díj és közüzemi díjak megfizetésére köteles; utóbbiakon kívül a szerződés alapján fizetendő díjak indexálásra kerülnek a bérleti szerződésben rögzített indexnövekedés esetén; az index csökkenése nem kerül figyelembevételre. A bérleti díj tekintetében, amennyiben az üzlet forgalma a szerződésben meghatározott %-os értéket meghaladja, akkor a %-os forgalomnak megfelelő összegű forgalomarányos díj, illetve a rögzített alap bérleti díj közül a nagyobb összeg fizetendő. A határozott idejű bérleti időtartamból hátralévő időtartam még több mint 3 év, azonban bérlő jogosult a bérleti időszak lejáratát megelőző legalább 9 hónapos értesítéssel a bérleti időtartamot két alkalommal egyoldalúan, alkalmanként további 5-5 évvel meghosszabbítani.

A műszaki és háztartási elektronikai cikkek kiskereskedelmével foglalkozó áruházat üzemeltető bérlő a Kibocsátóval kötött bérleti szerződés alapján bérleti díj, szolgáltatási díj és közüzemi díjak megfizetésére köteles. A bérleti díj tekintetében, amennyiben az üzlet forgalma a szerződésben meghatározott %-os értéket meghaladja, akkor a %-os forgalomnak megfelelő összegű forgalomarányos díj, illetve a rögzített alap bérleti díj közül a nagyobb összeg fizetendő. Az alap bérlet díj és a szolgáltatási díj indexálásra kerül a bérleti szerződésben rögzített indexnövekedés esetén; az index csökkenése nem kerül figyelembevételre. A határozott idejű bérleti időtartam a bérlő által gyakorolt hosszabbítási jog folytán korábban meghosszabbításra került, így az abból hátralévő időtartam jelenleg kevesebb, mint 1 év.

A KÖKI Bevásárlóközpontban gyorséttermeket üzemeltető bérlővel a Kibocsátó a két brandre tekintettel két külön bérleti szerződést is kötött, melyek alapján bérlő bérleti díj, szolgáltatási díj, marketing díj és közüzemi

díjak megfizetésére köteles. A bérleti díj tekintetében, amennyiben az üzlet forgalma a szerződésben meghatározott %-os értéket meghaladja, akkor a %-os forgalomnak megfelelő összegű forgalomarányos díj, illetve a rögzített alap bérleti díj közül a nagyobb összeg fizetendő. Az alap bérlet díj, a szolgáltatási díj és a marketing díj indexálásra kerül a bérleti szerződésben rögzített indexnövekedés esetén; az index csökkenése nem kerül figyelembevételre. Az egyik gyorsétterem üzemeltetéséhez kapcsolódó határozott idejű bérleti szerződés tartama 2027 első felében, a másik gyorsétteremhez kapcsolódó szerződés tartama pedig 2032 közepén jár le, azzal, hogy bérlő jogosult a bérleti időszakok lejáratát megelőző legalább 6 hónapos értesítéssel a bérleti időtartamot egy alkalommal egyoldalúan további 5 évvel meghosszabbítani.

A divat- és háztartási termékek kiskereskedelmi értékesítését folytató bérlő jelenleg megközelítőleg 640 m<sup>2</sup> méretű üzlethelyiséget bérel az Ingatlanban. A Kibocsátóval kötött bérleti szerződés alapján a bérlő forintban meghatározott alap bérleti díj, üzemeltetési költség, marketing díj és közüzemi díj fizetésére köteles. Az alap bérleti díj indexálásra kerül a bérleti szerződésben rögzített index növekedése esetén, az index csökkenése nem kerül figyelembevételre. A bérbeadó a bérlemény kialakításához fit-out hozzájárulást biztosított. A bérleti időtartam határozott idejű, jelenleg 2026 áprilisáig tart, amelyet a bérlő jogosult egyoldalú jognyilatkozatával egy alkalommal 5 évvel meghosszabbítani.

A távközlési szolgáltatásokat végző bérlő jelenleg megközelítőleg 140 m<sup>2</sup> méretű üzlethelyiséget bérel az Ingatlanban. A Kibocsátóval kötött bérleti szerződés alapján a bérlő euróban meghatározott alap bérleti díj, üzemeltetési költség és közüzemi díj fizetésére köteles. Az alap bérleti díj indexálásra kerül a szerződésben rögzített index növekedése esetén, az index csökkenése nem kerül figyelembevételre. A bérbeadó a bérlemény kialakításához fit-out hozzájárulást biztosított. A bérleti időtartam határozott idejű, jelenleg 2026. szeptember 1-ig tart.

#### 5.2.7. **Közüzemi szerződések**

A Kibocsátó megfelelő piaci szereplőktől szerzi be az áramot, gázt és egyéb közüzemeket közvetlen szerződés alapján, amely a szükséges ellátási mennyiséget és minőséget biztosítja. A Kibocsátó a KÖKI Bevásárlóközpont áramigényének hozzávetőlegesen 10%-át megújuló energiaforrások segítségével fedezi, az Ingatlan tetejére telepített napelemek igénybevételével.

#### 5.2.8. **Biztosítás**

##### **Felelősségbiztosítás**

|                        |                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Biztosított:           | KEQI Zrt.                                                                                                                                              |
| További biztosítottak: | GRW Invest Kft.                                                                                                                                        |
| Biztosító társaság:    | Colonnade Insurance S.A. Magyarországi Fióktelepe                                                                                                      |
| kombinált limit:       | 2 000 000 EUR/káresemény és 4 000 000 EUR/év                                                                                                           |
| Biztosítás típusa:     | Általános polgári jogi felelősségbiztosítás, bérbeadói felelősségbiztosítás, szolgáltatás felelősségbiztosítás, garázsüzemeltetői felelősségbiztosítás |
| Biztosított időszak:   | határozatlan idejű, díjfedezettség: 2025. december 20-ig azzal, hogy a következő részlet a jelen Tájékoztató benyújtásának idején még nem esedékes     |
| Biztosított ingatlan:  | KÖKI Bevásárlóközpont                                                                                                                                  |

##### **Vagyonsbiztosítás**

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| Biztosított | KEQI Zrt.                   |
| További     | Adventum International Ltd. |

|                      |                                                                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| biztosítottak:       |                                                                                                                                                    |
| Biztosító társaság:  | Colonnade Insurance S.A. Magyarországi Fióktelepe                                                                                                  |
| Biztosított          | KÖKI Bevásárlóközpont                                                                                                                              |
| vagyontárgyak:       |                                                                                                                                                    |
| Biztosítási összeg:  | 215.529.052 EUR + 13.770.000 EUR az üzemszünet biztosításra vonatkozóan                                                                            |
| Biztosított időszak: | határozatlan idejű, díjfedezettség: 2025. december 20-ig azzal, hogy a következő részlet a jelen Tájékoztató benyújtásának idején még nem esedékes |
| Biztosítás típusa:   | Vagyonsbiztosítás, üzemszünet-biztosítás, géptörés biztosítás, terrorizmus biztosítás, elektronikus berendezések biztosítása                       |

### 5.2.9. Adminisztratív jellegű szerződések

A Kibocsátó és a BPiON Services Kft. (1139 Budapest, Váci út 99. 2. emelet) között könyvelési szolgáltatások nyújtására vonatkozó szerződés van hatályban.

A kapcsolt felekkel kötött lényeges szerződéseket a Tájékoztató IV. fejezetének 17. pontja (*Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek*) tartalmazza.

## 5.3. Legfontosabb piacok, trendek

### 5.3.1. Legfontosabb piacok

Kibocsátó fő piaca a kiskereskedelmi ingatlanok bérbeadása, annak is a budapesti bevásárlóközpont alpiaca, a 2024. évi bérleti bevételeinek 94,9%-át ezen a piacon realizálta. A kiskereskedelem mellett jelen van az irodabérbeadási piacon is, a releváns alpiaca a dél-pesti irodapiac. A lényegesség alapján az elemzés a kiskereskedelmi ingatlanok bérbeadásának piacával foglalkozik.

### 5.3.2. A vásárlóerő alakulása a Kibocsátó fő célpiacán

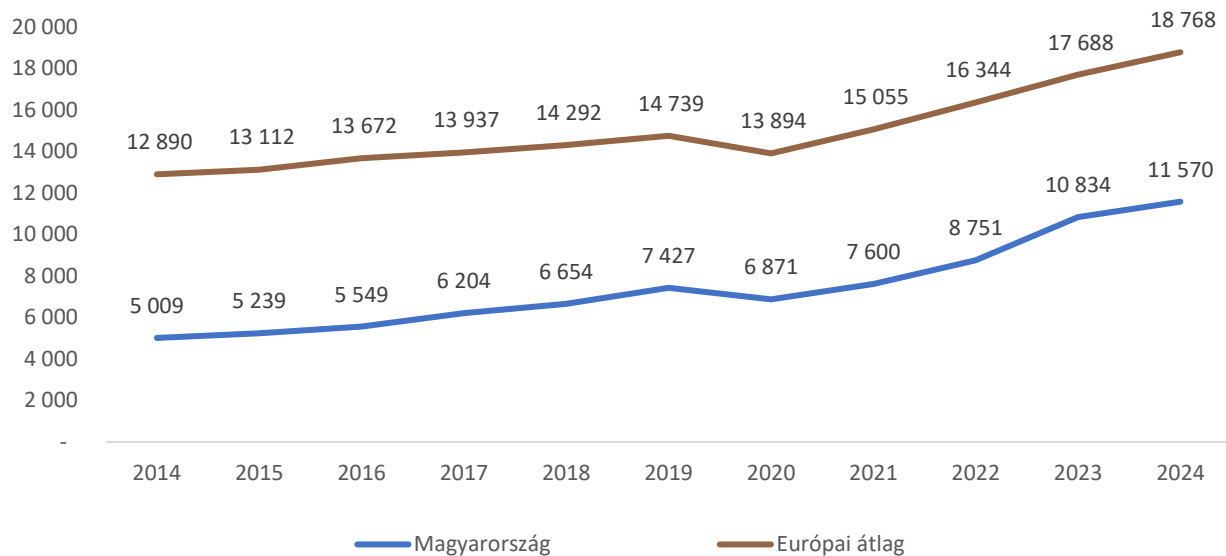
A Kibocsátó tulajdonában álló KÖKI Bevásárlóközpont bérleti díjbevételei közvetlenül és közvetve is összefüggenek a hazai kereslet, valamint fogyasztás alakulásával. A kiskereskedelmi forgalom és a háztartások vásárlóereje közvetlenül befolyásolja a bérlők teljesítményét, amely meghatározza a bérleti keresletet és a bérleti díjak fenntarthatóságát. Ennek megfelelően a piaci környezet elemzése során kiemelt jelentősége van a Kibocsátó piacain a fogyasztók vásárlóerejének, valamint a kiskereskedelmi fogyasztás dinamikájának vizsgálatának.

A vásárlóerő Magyarországon az elmúlt évtizedben érdemben növekedett, ugyanakkor továbbra is elmarad az európai átlagtól. A GfK adatai szerint A GfK<sup>9</sup> és MBSZ<sup>10</sup> adatai szerint (1. ábra) a hazai egy főre jutó éves vásárlóerő 2014 és 2024 között 5 009 euróról 11 570 euróra emelkedett, amely több mint kétszeres növekedést jelent és éves 8,7%-os növekedési ütemnek felel meg. Az európai átlag ugyanezen időszakban 12 890 euróról 18 768 euróra nőtt, átlagosan 3,8%-kal, így a különbség részben fennmaradt, de Magyarország relatív felzárkózása megfigyelhető. A 2020-as évben a COVID–19 járvány hatására átmeneti visszaesés történt, ezt követően azonban a növekedés újra erőteljes ütemben folytatódott.

<sup>9</sup> GfK Purchasing Power Europe, 2024

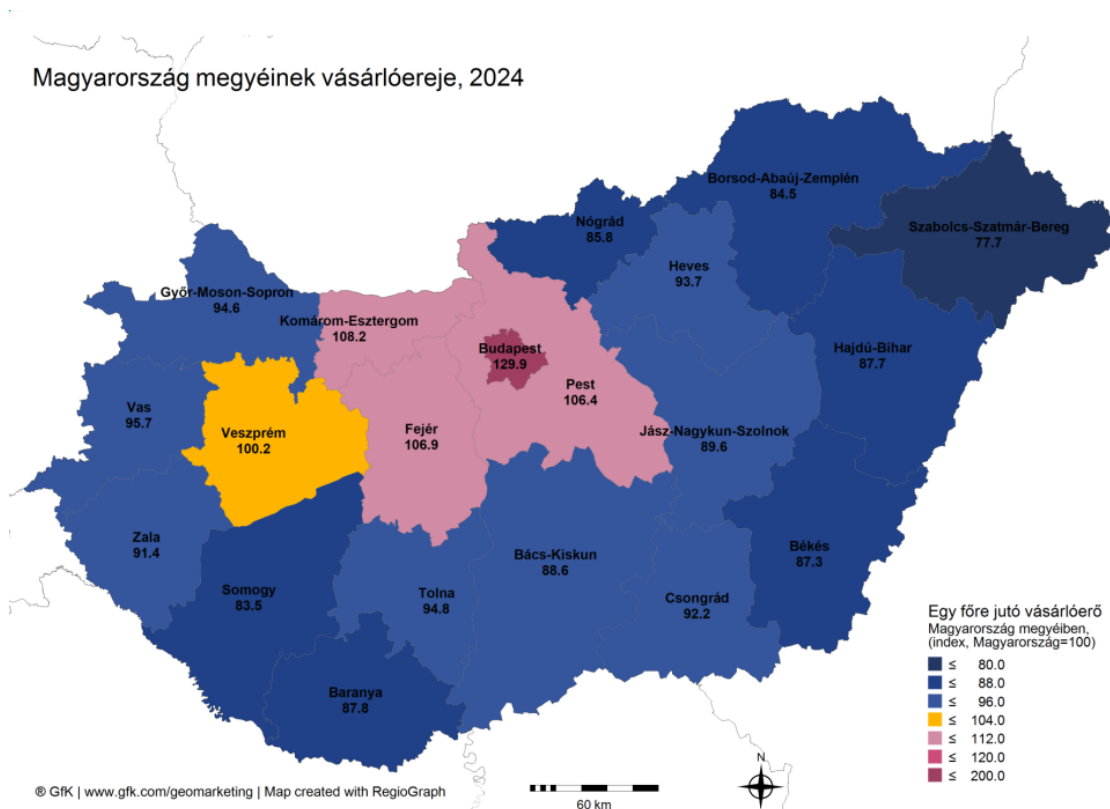
<sup>10</sup> MBSZ Riport, 2024

**1. ábra:**  
Vásárlóerő alakulása Magyarországon,  
(EUR/fő/év, 2014-2024, GfK Purchasing Power, MBSZ Riport)



Magyarországon belül a vásárlóerő területi eloszlása erősen differenciált. Budapesten a magyarországi átlaghoz képest 29,9%-kal magasabb volt a vásárlóerő 2024-ben (2. ábra), ami kiemeli a főváros gazdasági súlyát és koncentrált fogyasztási potenciálját. A környező megyék – Pest, Fejér és Komárom-Esztergom –, szintén az országos átlag felett teljesítenek, míg a keleti és déli régiók többségében a vásárlóerő tartósan elmarad az országos szinttől. Ezek a területi eltérések is jelzik, hogy a modern bevásárlóközpontok piaca elsősorban Budapesten és a fővárost övező megyékben rendelkezik stabil és bővülő keresleti bázissal, míg a periférikusabb térségekben a kereskedelmi kínálat inkább a kisebb méretű, árérzékeny vásárlói rétegre épül.

**2. ábra:**  
GfK - Magyarország megyéinek vásárlóereje – 2024 (MBSZ Riport, 2024)



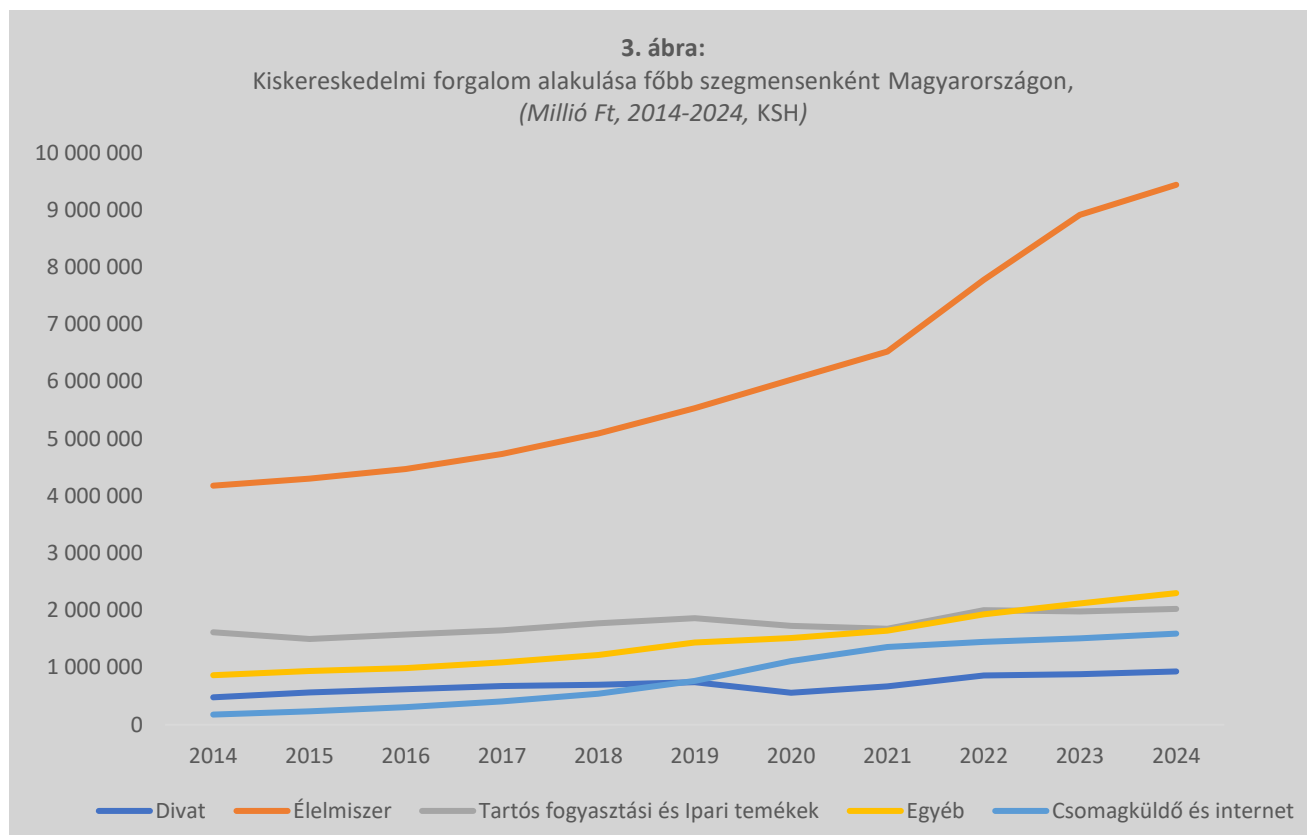
A vásárlóerő dinamikus bővülése, különösen Budapesten és a nagyvárosi központokban, támogatja a kiskereskedelmi forgalom és a bevásárlóközpontok bérleti piacának stabilitását. Ugyanakkor a hazai szint tartósan alacsonyabb az EU átlagánál, ami korlátozza a prémium fogyasztási szegmensek teljes potenciálját. A KSH és Eurostat adatai szerint a magyar háztartások fogyasztási kiadásainak szerkezete továbbra is érzékeny, a diszkont és középkategóriás kiskereskedelmi formátumok iránti kereslet magas, míg a prémium szegmens inkább Budapesthez és a régiós központokhoz kötődik.

### 5.3.3. A Kiskereskedelmi forgalom alakulása a Kibocsátó fő célpiacán

Magyarországon az üzemanyag-forgalom nélküli kiskereskedelem volumene az elmúlt tíz évben dinamikusán, 122,6%-kal bővült. A forgalom 2014-ben 7 318 752 millió forintot tett ki, amely 2024-re 16 292 791 millió forintra emelkedett. Ez a növekedés éves átlagban 8,3%-os ütemnek felel meg, ami a szektor tartós expanziójára és a lakossági fogyasztás erősödésére utal.

A hazai kiskereskedelmi forgalom viszont szegmensenként eltérő dinamikát mutatott az elmúlt évtizedben (3. ábra). Az élelmiszer-szegmens stabilan dominálta a piacot, 2014 és 2024 között több mint kétszeresére növekedve, így mára a teljes kiskereskedelmi forgalom legnagyobb hányadát adja. A tartós fogyasztási és ipari termékek forgalma mérsékeltebben bővült, jellemzően a jövedelmek és a lakossági beruházások alakulásához kötődve. A divatpiac forgalma szintén növekedett, de érzékeny maradt a gazdasági ciklusokra és a járványidőszak visszaesésére. A legdinamikusabb bővülést a csomagküldő és internetes kiskereskedelem mutatta: 2014 óta többszörösére emelkedett, részaránya a teljes forgalomból 2024-re már meghatározó szintre nőtt. A további „egyéb” kategória, mely minden maradék szegmensen magába foglal, szintén folyamatosan növekedett, de szerkezete heterogén, és a piacon inkább kiegészítő szerepet tölt be. A szegmensek közötti eltérések jól mutatják, hogy a kiskereskedelmi piac egyrészt erősen támaszkodik az alapfogyasztásra, másrészt a digitális csatornák térnyerésével párhuzamosan szerkezetileg is átalakul. A szegmensenkénti eltérések a bevásárlóközpontok szempontjából is relevánsak. A forgalom bővülése és az élelmiszer, valamint a divat stabil piaci súlya a hagyományos plázák bérleti mixét támogatja, miközben a tartós fogyasztási cikkekhez kapcsolódó

üzletek kereslete inkább ciklikus, a gazdasági környezettől függő. A fő szegmensek bővülése alapvetően pozitív hátteret biztosít a bevásárlóközpont piac számára.



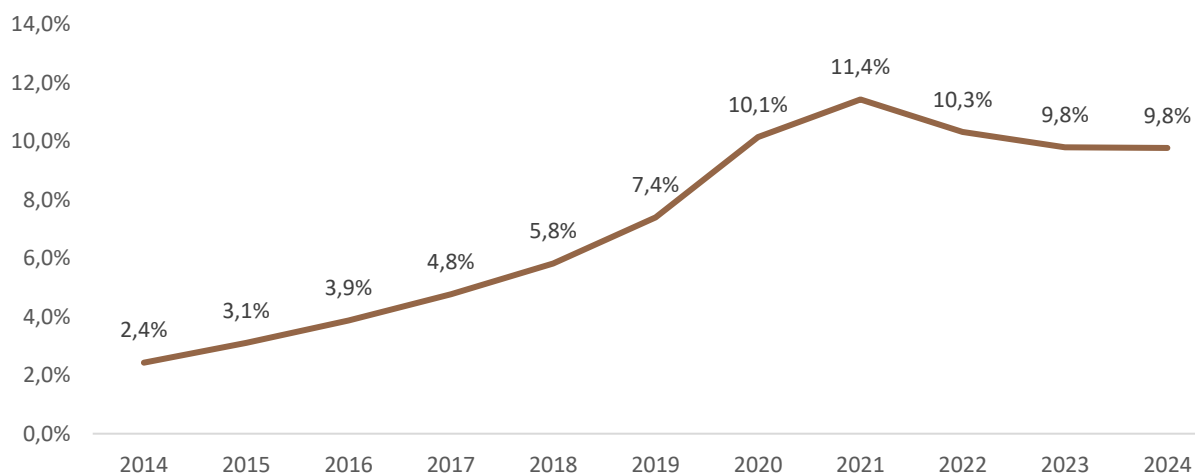
Budapest részesedése a hazai kiskereskedelmi forgalomból 2017 és 2020 között folyamatosan mérséklődött, 22,7%-ról 19,4%-ra (4. ábra). A visszaesés mögött részben a fővárosi turizmus és fogyasztás járványidőszakban tapasztalt gyengülése, részben pedig a vidéki kiskereskedelem relatív erősödése állt. 2021-től azonban a főváros aránya stabilizálódott, és az elmúlt években tartósan 19–19,5% körül alakult<sup>11</sup>. A főváros piaci pozíciója a korábbi rövid csökkenő trend után egyértelműen megszilárdult, és továbbra is a legmeghatározóbb súlyt képviseli az országos kiskereskedelmi forgalomban.

**4. ábra**  
Budapest részaránya a hazai kiskereskedelmi forgalomból (% 2017-2024, KSH)

| 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 22,7% | 22,2% | 21,6% | 19,4% | 18,9% | 19,3% | 19,5% | 19,4% |

<sup>11</sup> KSH: 2.2.2.3. A kiskereskedelmi forgalom és kiigazítatlan volumenindex vármegye és régió szerint

**5. ábra:**  
**Csomagküldő és internetes kiskereskedelem részesedése a teljes kiskereskedelemből**  
 (% , 2014-2024, KSH)

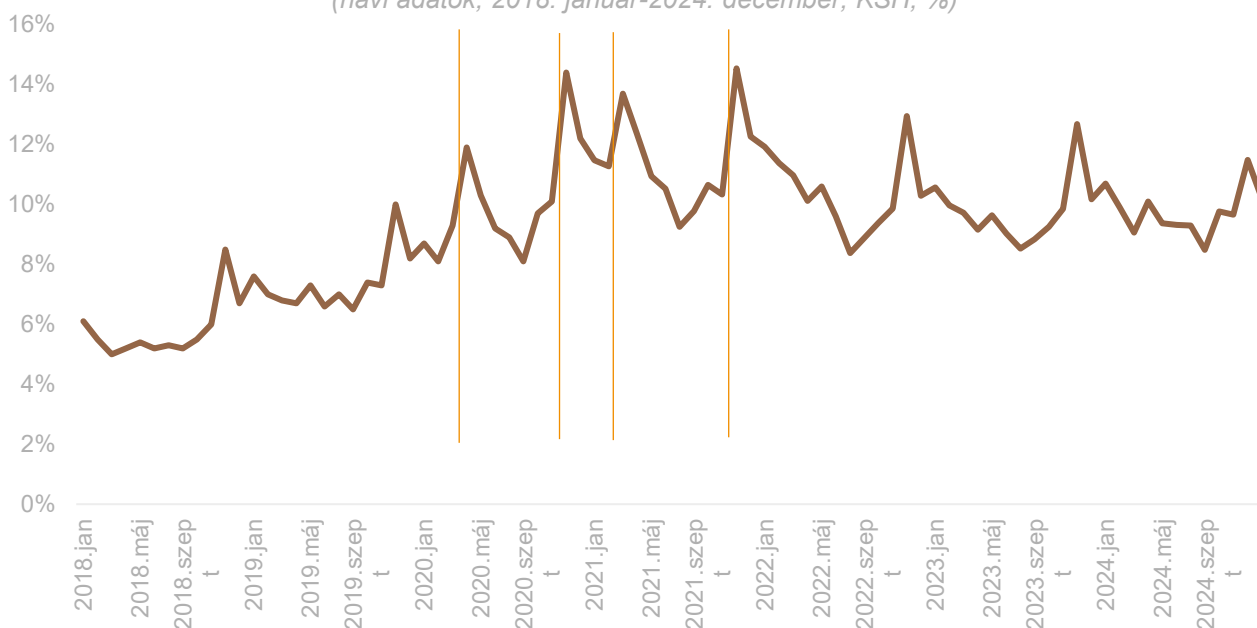


Magyarországon az e-kereskedelem, ezen belül a nem élelmiszertermék-jellegű, nem üzleti, csomagküldő és internetes értékesítés a 2014 és 2021 közötti időszakban kiemelkedő dinamikával növekedett (5. ábra). Részesedése az üzemanyag-forgalom nélküli kiskereskedelmi forgalomból 2,4%-ról 11,4%-ra emelkedett. A bővülés csúcspontját 2021 novemberében érte el 14,5%-os aránnyal, amely szorosan kapcsolódott a COVID–19 járvány negyedik hulláma alatt bevezetett szabályozói korlátozásokhoz. A havi adatok egyértelműen jelzik, hogy az online értékesítés részaránya a fizikai bolti forgalom visszaesésének idején, különösen a korlátozások és a karácsonyi időszak együttes hatására kiugróan magas volt. 2022 elejét követően azonban a csatorna részaránya visszarendeződött, és a járványidőszakban tapasztalt extrém szinteknél alacsonyabban, a hosszú távú trendnek megfelelően stabilizálódott.<sup>12</sup> 2024 decemberére 9,8%-ra csökkent a korábbi 11,4%-ról, ami továbbra is a digitalizáció tartós térnyerését mutatja, ugyanakkor a fizikai kiskereskedelmi egységek iránti kereslet fennmaradását is alátámasztja.

<sup>12</sup> KSH: 2.2.1.5. A kiskereskedelmi forgalom üzlettypusok szerint, havonta, negyedévente [millió Ft]



6. ábra:  
Magyarország: nem élelmiszertermék jellegű, nem üzleti, ezen belül csomagküldő és internet kiskereskedelem aránya az összes üzemanyag forgalom nélküli kiskereskedelemhez viszonyítva (havi adatok, 2018. január-2024. december, KSH, %)



Az e-kereskedelem részarányának emelkedése ugyan erősödő versenyt jelent a fizikai kereskedelmi egységek számára, azonban a 2022 utáni stabilizálódás arra utal, hogy a bevásárlóközpontok továbbra is megőrzik releváns szerepüket a fogyasztói magatartásban. A vásárlók egyre inkább a hibrid modell felé fordulnak, ahol az online csatornák kényelmét a személyes vásárlási élményekkel, szabadidős szolgáltatásokkal és közösségi funkciókkal egészítik ki. Mindez azt mutatja, hogy a bevásárlóközpontok nem csupán értékesítési helyszínek, hanem komplex fogyasztói terek, amelyek képesek alkalmazkodni az online kereskedelem térnyerése mellett is, és stabil keresletet biztosítani a bérlők számára.

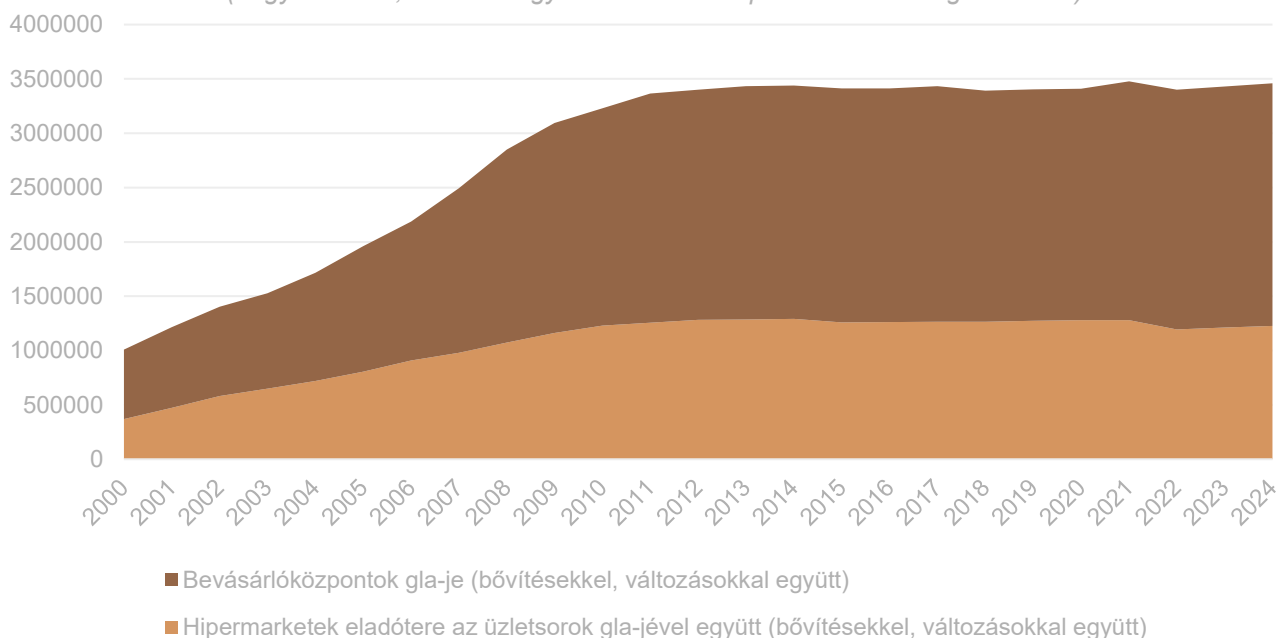
#### 5.3.4. A kiskereskedelmi terület változásai és összefüggései

A magyarországi kiskereskedelmi ingatlanpiac fejlődése jól nyomon követhető a bevásárlóközpontok és hipermarketek bruttó bérbeadható területének (GLA) alakulásán keresztül. A piac intenzív növekedési szakasza 2000 és 2010 közé esett, amikor a bérbeadható terület évente átlagosan 12,3%-kal bővült. Ezt követően a fejlesztések üteme jelentősen lelassult: 2010 és 2024 között már csak évi átlag 0,5%-os növekedést mutatott a kínálat. Az Etele Plaza 2021-es átadása az egyetlen új bevásárlóközpont-fejlesztés volt 2011 óta. A 2008-as pénzügyi válságot követő szűkös kínálat, valamint az új beruházásokra vonatkozó jogi korlátozások együttesen járultak hozzá ahhoz, hogy Magyarországon a bevásárlóközpont-piac viszonylag ellenálló maradjon. A 2021-ben megnyitott új bevásárlóközpont némileg enyhítették a kínálati korlátokat, ugyanakkor az elsőosztályú kiskereskedelmi egységek területén továbbra is szűkös a hely, amit jól jelez, hogy Budapest vezető bevásárlóközpontjában a kiadottság közel teljes.

A bérbeadható terület korlátozott növekedése mellett a piaci dinamizmust elsősorban az új márkák belépése adja. 2019 és 2024 között 47 új kiskereskedelmi lánc jelent meg Magyarországon, köztük olyan meghatározó szereplők, mint a Bonami, JD Sports, HalfPrice, Tedi vagy Jack & Jones. A 2023-as év egyik legjelentősebb eseménye a Primark magyarországi piacra lépése volt, míg 2024-ben a török Koton kezdte meg terjeszkedését nyolc üzlet megnyitásával tervezve. Ezen túl három prémium kategóriás márká – az Anybody, a Banana Moon és

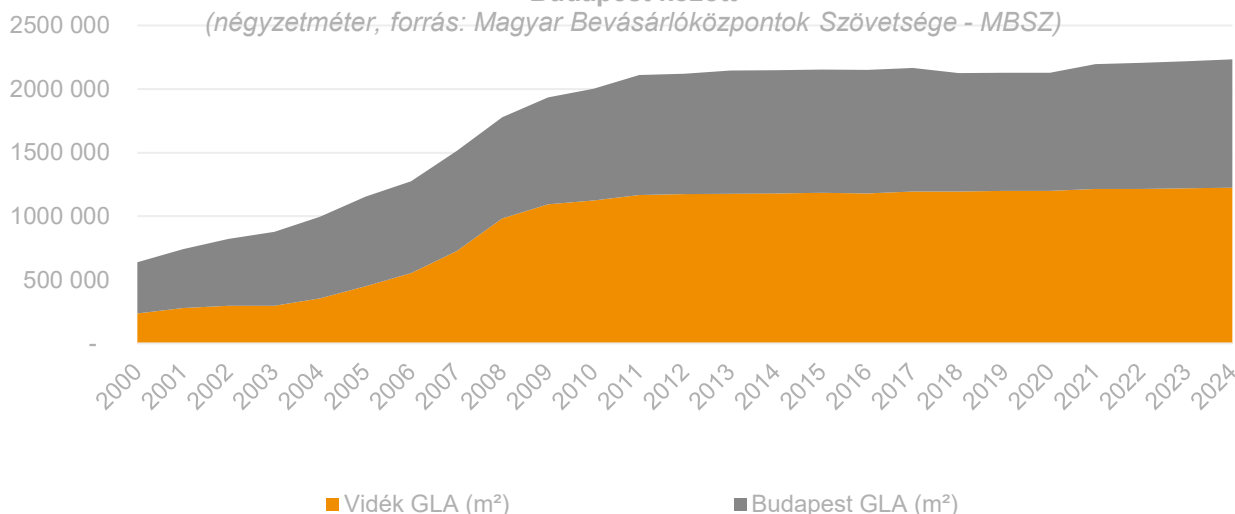
a Fjällräven – is belépett, ami a vásárlóerő növekedésére és a piac érettségére utal. Ugyanebben az időszakban egyes korábbi szereplők is visszatértek: az Orsay például a 2022-es kivonulását követően újra megjelent Magyarországon.

**7. ábra:**  
**Bevásárlóközpontok és hipermarketek bruttó bérbeadható területe**  
**Magyarországon**  
*(négyzetméter, forrás: Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége - MBSZ)*



Budapest a hazai bevásárlóközponti piac egyik legfontosabb pillére, hiszen 2010 óta stabilan az összes bruttó bérbeadható terület 44–45%-át adja. Ez a tartós arány azt mutatja, hogy a főváros a vidéki bővülések mellett is megőrizte meghatározó szerepét. Budapest továbbra is a magyar gazdaság motorja magasabb keresettel, itt az egy főre jutó háztartások rendelkezésre álló jövedelme 2023-ban elérte a 11 025 eurót. Koncentráltabb a lakosság és a prémium kategóriás bevásárlóközpontok jelenléte is, amelyek együttesen biztosítják Budapest kiemelt pozícióját a kiskereskedelmi szektorban.

8. ábra:  
Bevásárlóközpontok bruttó bérbeadható terület megoszlása vidék és Budapest között

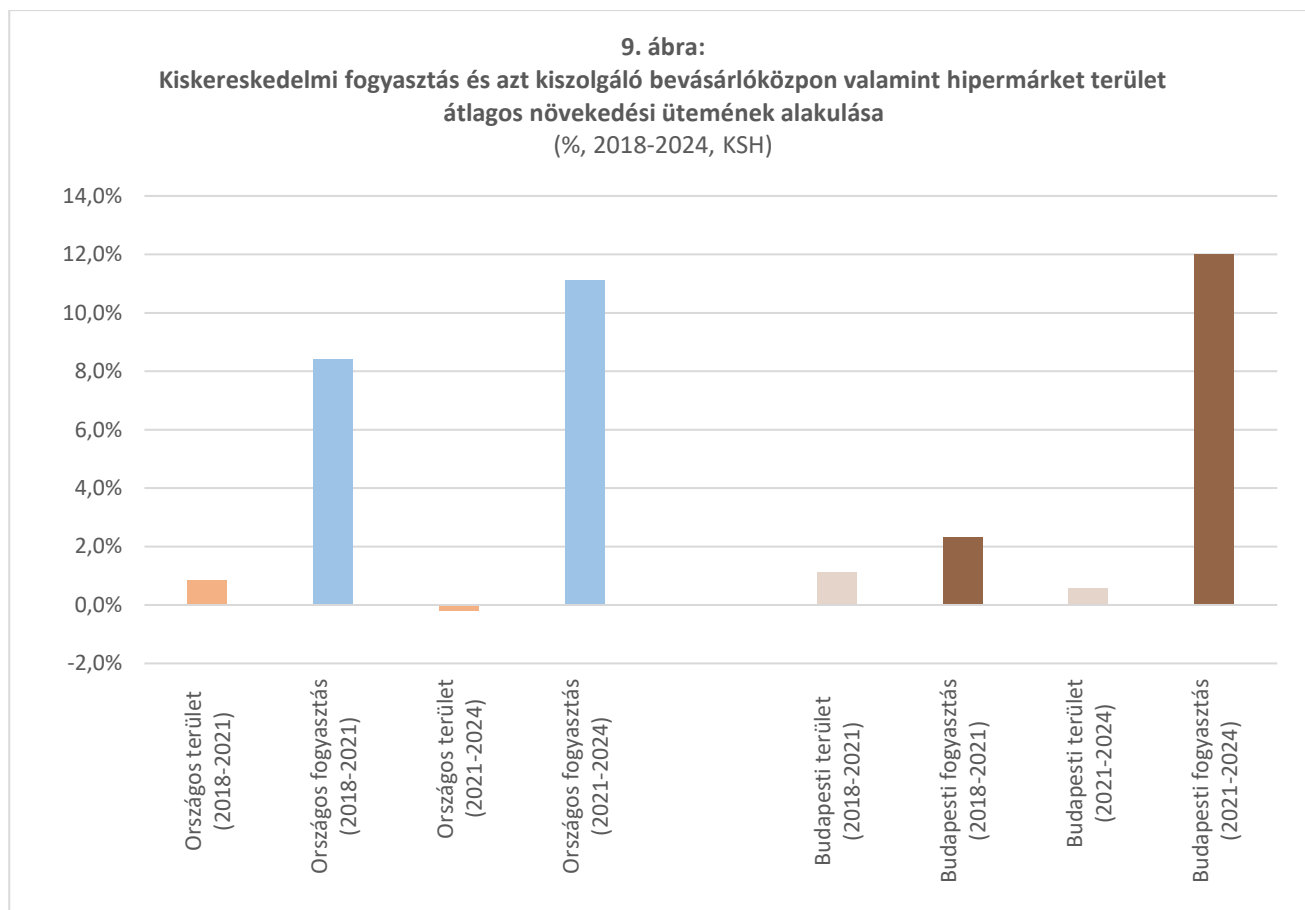


Az új bevásárlóközpont átadások helyett a már meglévő kiskereskedelmi egységek felújítása és korszerűsítése dominál. A kevert felhasználású egységek fontossága nő, egy ilyen fejlesztés keretein belül épült meg a Zenit Corso, egy 10 ezer négyzetméteres kiskereskedelmi egység Budapest 14. kerületében (Zugló városközpont, Bosnyák tér). A fejlesztés alatt álló kiskereskedelmi terület kifejezetten alacsony, 2022-ben a legnagyobb átadás Budapesten a GoBuda Mall (25 ezer négyzetméter) átalakítása volt a korábbi EuroCenter Óbuda bevásárlóközpontból, míg összesen 20 ezer négyzetméter kiskereskedelmi területet adtak át Budapesten kívül. A CBRE elemzése szerint a kedvezőtlen makrogazdasági környezet, az emelkedő kamatok és a magas infláció miatt a beruházók az elmúlt évek során inkább elhalasztották az új projektek elindítását, ami rövid távon továbbra is mérsékelt kínálatot eredményez. 2024-ben kevés új befejezés történt. A jelenleg 2025-ig tervezett fejlesztések összesen 56 ezer négyzetmétert tesznek ki. A piac jelenlegi tendenciái alapján a jövőbeni fejlesztések leginkább kisméretű bevásárlóközpontok építését és létező bevásárlóparkok bővítését fogják jelenteni.<sup>13</sup>

#### 5.3.5. Fogyasztás és kiskereskedelmi terület összefüggései

2018 és 2024 között a kiskereskedelmi fogyasztás mind országosan, mind Budapesten jóval gyorsabban nőtt, mint az azt kiszolgáló bevásárlóközpont és hipermarket területek. Országos szinten a fogyasztás 2018–2021 között átlagosan 8,4%-kal, majd 2021–2024 között még gyorsabb, 11,1%-os ütemben bővült, miközben a kiskereskedelmi terület nagysága lényegében stagnált. Budapesten a COVID-járvány idején (2020–2022) a fogyasztás növekedése visszafogottabb volt (2,3%), ám 2021 és 2024 között kiemelkedő, 12,0%-os átlagos éves ütemmel emelkedett, ami élesen kontrasztban állt a kereskedelmi terület mindössze 0,6%-os bővülésével. Ez a jelentős eltérés mutatja, hogy a fővárosban a kereslet bővülése sokkal erőteljesebb volt, mint a kínálat növekedése, ami a meglévő bevásárlóközpontok számára kedvező piaci környezetet teremthet. A növekvő vásárlóerő és fogyasztási igény a korlátozott új kínálattal párosulva támogathatja a magas bérleti telítettséget és stabilabb bevételi kilátásokat.

<sup>13</sup> CBRE – Market outlook, Hungary, 2025



### 5.3.6. Főbb versenytársak

A Kibocsátó által tulajdonolt KÖKI Bevásárlóközpont versenypiaci környezetét alapvetően a főváros nagyobb, meghatározó bevásárlóközpontjai, valamint a közvetlen vonzáskörzetében található kisebb bevásárlóközpontok alakítják.

Budapest nagyban meghatározza a Magyarország bevásárlóközponti piacát, ugyanakkor a fővárosban található 22 központ közül mindössze 8 felel meg a legmagasabb intézményi sztenderdeknek, ide tartoznak a Kibocsátó legfontosabb versenytársai, azok a jelentős méretű és erős bérleti mixszel rendelkező plázák, amelyek a fogyasztók széles körét vonzzák. Ezek a Westend City Center, az Aréna Mall, az Allee, a Mammút I–II., az Árkád Budapest, a MOM Park és az Etele Plaza. A Westend (50 000 m<sup>2</sup>) és az Aréna Mall (68 000 m<sup>2</sup>) elsősorban lokális és turisztikai vonzerővel bírnak, bérleti díjszintjük 50–80 EUR/m<sup>2</sup>/hó, és folyamatosan bővítik kínálatukat új nemzetközi bérlelőkkel, mint például a Primark vagy a Balazs Kicks. Az Allee (46 700 m<sup>2</sup>) szintén jelentős szereplő, ahol a divat- és technológiai bérlek erős jelenléte mellett az elmúlt években több új márka (pl. Miniso, Intimissimi Uomo) is megjelent. A Mammút I–II. (56 000 m<sup>2</sup>) és az Árkád Budapest (68 000 m<sup>2</sup>) stabil lokális vásárlói bázist szolgálnak ki, míg a MOM Park (31 000 m<sup>2</sup>) kifejezetten a magas vásárlóerejű budai fogyasztókat célozza. Az Etele Plaza, amely 2021-ben nyílt 55 000 m<sup>2</sup>-en, modern kialakításával és nemzetközi bérleti mixével az egyik legújabb, erős versenytársnak számít. A felsoroltak közül közvetlen versenytársnak inkább Budapest pesti oldalán elhelyezkedő bevásárlóközpontok tekinthetők.

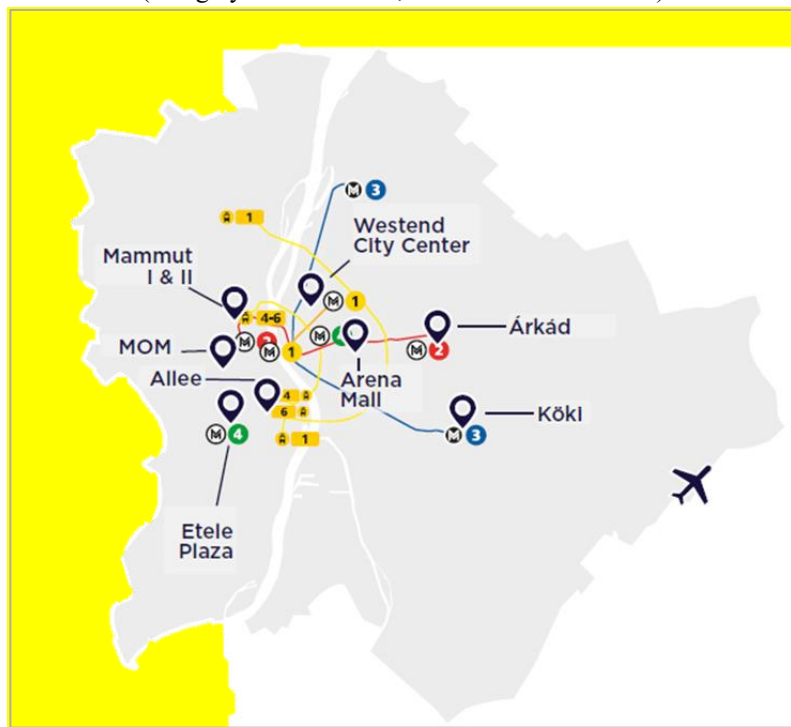
A KÖKI Bevásárlóközpont (72 000 m<sup>2</sup>) méretében a legnagyobb budapesti bevásárlóközpontok közé tartozik, bérleti díjszintje (25–35 EUR/m<sup>2</sup>/hó) azonban alacsonyabb, ami versenyelőnyt biztosít a bérlek számára a költséghatékonyság szempontjából. Fogyasztói bázisa elsősorban a helyi lakosságra épül, amelyet a közlekedési

csomópontban betöltött stratégiai elhelyezkedés is erősít.

**10. ábra**  
**Intézményi szabványoknak megfelelő bevásárlóközpontok Budapesten főbb adatai**  
 (Hungary Outlook 2025, Cushman & Wakefield)

| <b>Bevásárlóközpont</b>    | <b>Méret<br/>(bérbeadható terület, m²)</b> | <b>Átlagos bérleti díj<br/>(EUR/m²/hó, 100–150 m² egység esetén)</b> | <b>Vásárlói profil</b>     | <b>Új bérlők</b>                                                                                                           | <b>Megnyitás éve</b> |
|----------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Westend City Center</b> | 50 000                                     | 60–80                                                                | Helyi és turista           | Luxoya, Balazs Kicks, PIXIM                                                                                                | 1999                 |
| <b>Aréna Mall</b>          | 68 000                                     | 50–70                                                                | Helyi és turista           | Primark, W.KRUK, Daddy Grill & BBQ, Cropp                                                                                  | 2007                 |
| <b>Allee</b>               | 46 700                                     | 60–80                                                                | Helyi és turista           | McDonald's, R-GOL.com, OXO Bubble Tea, Café Frei, Anybody, MINISO, BestByte, Intimissimi Uomo, BONO, Scruton               | 2009                 |
| <b>Mammut I–II</b>         | 56 000                                     | 40–60                                                                | Helyi                      | —                                                                                                                          | 1998 & 2001          |
| <b>Árkád Budapest</b>      | 68 000                                     | 35–45                                                                | Helyi                      | Sinsay                                                                                                                     | 2002 & 2013          |
| <b>MOM</b>                 | 31 000                                     | 30–50                                                                | Magas vásárlóerejű lokáció | Högl, Fjällräven, Furla, Itaka, Tibidabo, Thomas Sabo                                                                      | 2001                 |
| <b>Etele Plaza</b>         | 55 000                                     | 35–45                                                                | Helyi                      | ZANA Cafe, W.KRUK, Swiss Selection Chocolate Shop, COUNTOUR, Jono Yogo, JóAsszony, Flying Tiger, Luxoya, Tejmadár, Padthai | 2021                 |
| <b>KÖKI</b>                | 72 000                                     | 25–35                                                                | Helyi                      | PadThai, Koton                                                                                                             | 2011                 |

**11. ábra**  
**Intézményi szabványoknak megfelelő bevásárlóközpontok elhelyezkedése Budapesten**  
(Hungary Outlook 2025, Cushman & Wakefield)



A közvetlen vonzáskörzetben két további fontos versenytárs van jelen: a Shopmark és a Market Central Ferihegy. A Shopmark a dél-pesti régióban közvetlen alternatívát jelent, míg a Market Central Ferihegy elsősorban a repülőtér közelsége miatt vonz vásárlókat, különösen outlet és nagy alapterületű üzleteivel.

A versenypiaci környezet alapján a KÖKI Bevásárlóközpont pozíciója kettős: egyrészt versenyeznie kell a budapesti prémium bevásárlóközpontokkal, amelyek szélesebb bérői mixet és erősebb turisztikai vonzerőt kínálnak, másrészt a közvetlen környezetben működő központokkal, amelyek a helyi vásárlóerőt célozzák meg. A KÖKI Bevásárlóközpont előnyei közé tartozik a jó megközelíthetőség, a méretéből fakadó bérői kapacitás, valamint az alacsonyabb bérleti díjszintek, amelyek vonzóvá teszik a központot az érzékenyebb bérők számára. Kihívást jelent ugyanakkor a fogyasztói élmény és a szolgáltatási színvonal folyamatos fejlesztése, hogy a KÖKI Bevásárlóközpont hosszú távon is versenyképes maradjon a budapesti kiskereskedelmi piacon.

#### **5.3.7. A KÖKI Bevásárlóközpont bérői főbb csoportok szerint**

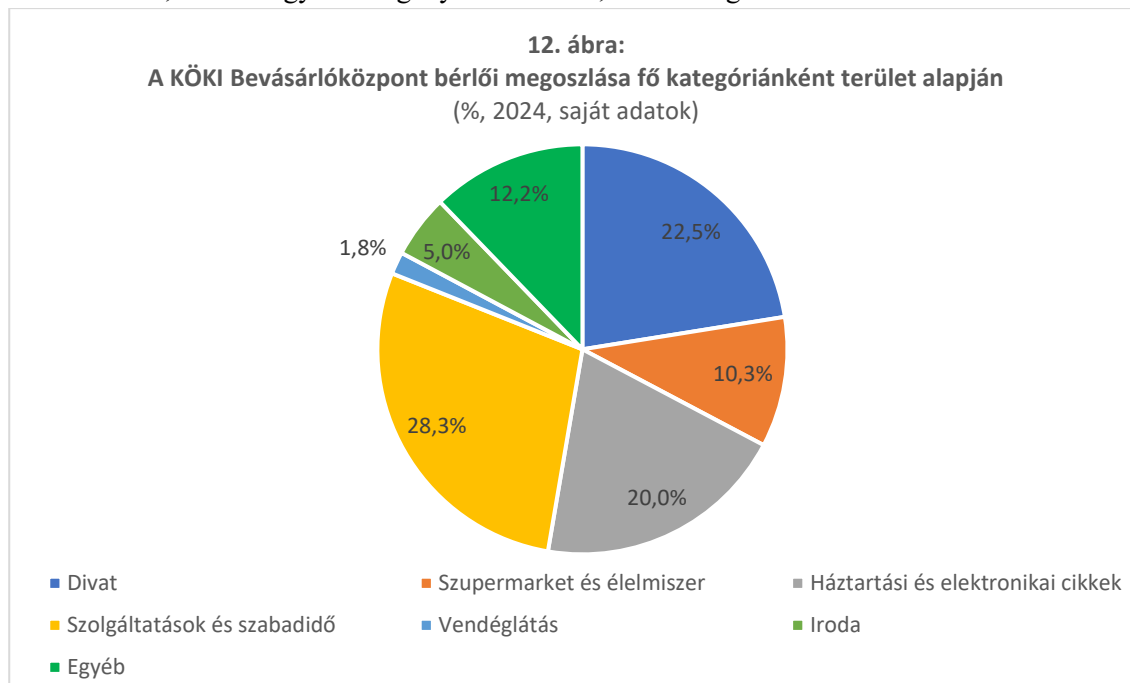
A KÖKI Bevásárlóközpont bérői mixe kiegyensúlyozott szerkezetet mutat, amely illeszkedik a hazai és nemzetközi trendekhez. A legnagyobb területarányt jelenleg a szolgáltatások és szabadidős funkciók adják, amelyek a teljes bruttó bérbeadható terület (GLA) 28,3%-át teszik ki.

A divatüzletek a második legnagyobb kategóriát jelentik, 22,5%-os részesedéssel, ugyanakkor arányuk az elmúlt években mérséklődött. Ez a tendencia összhangban áll a nemzetközi bevásárlóközpont-piaci mintákkal, ahol a divatszegmens relatív súlya csökken, miközben a szolgáltatások, szabadidős tevékenységek és vendéglátás erősödnek, összefüggésben a korábban tárgyalt online vásárlási szokásokkal.

A háztartási és elektronikai cikkeket kínáló bérők szintén jelentős részt képviselnek, a teljes terület 20%-át

lefedve. Ez a szegmens a tartós fogyasztási cikkek iránti kereslethez kapcsolódik.

A supermarket és élelmiszerüzletek aránya 10,3%, amely alapvető forgalomgeneráló szerepet tölt be, biztosítva a központ rendszeres látogatottságát. A vendéglátóegységek aránya jelenleg 1,8%, de ez a kategória növekvő trendet mutat, amit a fogyasztói igények változása, a közösségi és szabadidős tereként való használata táplál.



### 5.3.8. Trendek

#### 5.3.8.1. Építőanyag ár növekedés okozta piaci kihívások

Magyarországon az ingatlanfejlesztések megvalósítását az elmúlt években nagyban nehezítette az építőanyagok árának emelkedése, valamint időszakonként azok hiánya. A 2021-es Etele Plaza átadása óta nem jelent meg hasonló méretű új bevásárlóközpont, leszámítva a kisebb méretű Bosnyák téri Zenit Corso bevásárlóközpontot. A 2022-2023 során a drágulás mértéke több építőanyag-csoport esetén is elérte meghaladta az 50 százalékot. Az építőanyagok nagy részének előállítása energaintenzív gyártási folyamat során készül, ezért az energiaárak emelkedése e termékek árában is folyamatosan megjelenik, ami nagyban nehezíti, vagy akár el is lehetetleníti a fejlesztések tervezhetőségét. A drágulás és egyes anyagok korlátozott rendelkezésre állása az épülő fejlesztéseknél csúszásokat és/vagy költség túllépéseket eredményez az eredeti projektköltségvetéshez képest. Az építési költségek növekedése a Kibocsátó potenciális célpiacait kifejezetten erősen érintette. Az Eurostat adatai alapján a költségnövekedés a közép-kelet-európai régióban magasabb volt 2014-2024 között, mint az EU-27 átlaga, illetve magasabb, mint a nyugat-európai országokban.

2024-től kezdődően az infláció mérséklődése és stabilizációja a jellemző az MNB elemzése szerint. A fennálló megvalósítási kockázat és a bizonytalan gazdasági kilátások mellett az elinduló új fejlesztések száma továbbra is minimális, középtávon pedig korlátozott kínálatot jelenthet a bérleti piacon.<sup>14</sup>

A következő években az ingatlanpiaci szereplők legnagyobb kihívásként a politikai és geopolitikai

<sup>14</sup> MNB – Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2022 október

bizonytalanságot, valamint a makrogazdasági környezet instabilitását jelölik meg. A PwC felmérése szerint a befektetők és fejlesztők egyaránt úgy látják, hogy az építési költségek tartósan magas szintje, az ellátási láncok sérülékenysége, valamint a finanszírozási források szűkülése továbbra is jelentősen korlátozza az új fejlesztések megvalósíthatóságát. Ezzel összefüggésben a magas kamatszint is komoly fékező tényező, amely nemcsak a fejlesztések indítását, hanem a tranzakciós piac élénkülését is visszafogja.

Ugyanakkor több kedvező tényező is körvonalazódik. A kamatkörnyezet várható csökkenése és az infláció mérséklődése 2025-ben enyhítheti a finanszírozási és költségnyomást, ami újra növelheti a beruházási kedvet. A PwC szerint a piac szempontjából előnyös lehet az is, hogy a fejlesztések száma korlátozott marad, így a meglévő, jó elhelyezkedésű és modernizált bevásárlóközpontok relatív versenyelőnyt élveznek a bérlői és vásárlói kereslet szempontjából. Összességében a magyar kiskereskedelmi ingatlanpiac számára a legnagyobb kockázatot a külső gazdasági és politikai bizonytalanságok, valamint a tartósan magas építési költségek jelentik, míg a stabilizálódó infláció és a csökkenő kamatkörnyezet a következő időszak legfontosabb kedvező hajtóerejét adhatják.<sup>15</sup>

#### 5.3.8.2. Online és offline kiskereskedelem integrációja

Az e-kereskedelem előretörésével, a több csatornát hasznosító értékesítési modellek (omnichannel) is egyre jelentősebbé válnak. A Savilis elemzése szerint a bevásárlóparkok a jövőben hibrid működési modellre válhatnak, ahol az e-kereskedelmi szolgáltatók bolton belüli boltként, illetve a nagyméretű, raktár jellegű épületek az utolsó kilométeres kiszállítás átvéőpontjaiként működhetnek. Emellett, a kevésbé jól működő bevásárlóparkok akár kiszervezett rendelésteljesítési (fulfillment) központokká is alakíthatók, a városközpontokhoz való relatív közelségük, jó közlekedési kapcsolataik és elrendezésük miatt.<sup>16</sup>

A relatíve drágább termékek (pl.: kanapé) vásárlása során a fogyasztók igénylik a termék kipróbálásának a lehetőségét. Ezen fogyasztói igényből fakad, hogy bemutatótermekre továbbra is szükség van. Számos webáruház nyitott fizikai üzletet az elmúlt években (JD.com, Bonami, emag, stb.). A bevásárlóparkok könnyű megközelíthetőségük és a nagyméretű, ingyenes parkolók (nagyméretű termékek szállítása) miatt alkalmasak az ilyen jellegű bemutatótermék és átvéőpontok létesítésére. Az ilyen típusú bemutatótermék lehetőséget biztosítanak a vásárlók számára a termékek böngészésére, sőt tesztelésére is. Személyesen sokkal könnyebb tanácsot kérni vagy árut cserélni. A webáruházak fontos kiegészítő szolgáltatásnak tekintik a fizikai üzleteiket. Emellett, az ilyen típusú kiskereskedelmi egységek az internetes rendelések logisztikáját is megkönnyíthetik. Az üzlet (vagy annak egy része) raktárként vagy elosztóközpontként működhet.<sup>17</sup>

#### 5.3.8.3. ESG

A PwC korábban idézett ingatlanpiaci felmérése szerint az elkövetkező 3-5 év harmadik leghangsúlyosabb témája az európai ingatlanpiacon az ESG szempontoknak való megfelelés lesz. A válaszadók 93%-a szerint az elkövetkező 20 év legfontosabb sikerkritériuma a környezetileg és társadalmilag felelős működésre való szervezeti transzformáció megvalósítása.<sup>18</sup>

A kiskereskedelemnek jelentős a szén-dioxid-kibocsátása, a bevásárlóparkok alpiacán ennek az egyik oka, hogy az európai bevásárlóparkok nagy része több, mint 15 éve épült. Az újonnan épített vagy felújítani tervezett kiskereskedelmi parkoknak törekedniük kell a környezeti hatások minimalizálására. Ez energia- és

<sup>15</sup> PwC - Emerging Trends in Real Estate Europe 2025 Report

<sup>16</sup> Savilis – European Commercial November 2021 – Retail Parks Europe

<sup>17</sup> <https://www.cbre.no/en-gb/insights/articles/promising-future-for-retail-parks> - A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a jelen Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>18</sup> PwC - Emerging Trends in Real Estate Europe 2023 Report



vízfelhasználási szempontból hatékony épületekkel, az építés során fenntartható anyagok felhasználásával és a környezeti szempontoknak megfelelő tereprendezéssel érhető el.

A COP26 során 30 ország és a világ vezető autóiipari cégei nyilatkozatot írtak alá arról, hogy vállalják a benzinmotoros járművek fokozatos és a dízelmotoros gépjárművek teljes kivonását 2040-ig, amely az elektromos járművek nagyszabású előretörését jelenti. A nyilatkozat taglalja a közúti közlekedés átalakításának szükségességét, ideértve és a kerékpározás és a tömegközlekedés ösztönzését. A 2020-as év rekordév volt az elektromos járművek értékesítésében világszerte, amelynek Európa volt a mozgatórugója. Ezen paradigmaváltás miatt a bevásárlóparkok közlekedési bekötöttsége, parkolóinak felszereltsége (EV töltők) is kiemelten fontos kérdéssé válik.<sup>19</sup>

A fentieket a piac is értékeli, a CBRE publikusan elérhető elemzése szerint az ESG elveket a gyakorlatba átültető tulajdonosok ingatlanjai relatíve magasabb bérleti díjjal adhatók bérbe és magasabb értékeltség mellett értékesíthetők, míg alacsonyabbak az üzemeltetési költségeik.<sup>20</sup>

## **5.4. Stratégia és célok**

### **Küldetés:**

A Kibocsátó küldetése, hogy népszerű és sokoldalú bevásárlóközpontot tulajdonoljon, amely támogatja a bérlők üzleti tevékenységét, közösségi funkciókat is ellát és stabil hozamot ad a befektetők számára.

### **Jövőkép:**

A Kibocsátó jövőképe szerint a KÖKI Bevásárlóközpont, tekintettel a könnyű megközelíthetőségére és komplex, nagy választékú bérlői mixet lehetővé tévő méreteire, hosszú távon versenyelőnnyel rendelkezik a fizikai kiskereskedelmi értékesítésben a piac más szereplőivel szemben, ráadásul az online értékesítést is támogatja oly módon, hogy a könnyű megközelítés miatt az áruk fizikai átvétele online megrendelés esetén a helyszínen is könnyen lebonyolítható, valamint házhozszállításra is lehetőséget biztosít. Távolati célként a Kibocsátó elképzelhetőnek tart terjeszkedést más domináns, magyarországi vagy közép-kelet-európai bevásárlóközpont megvásárlásával.

### **A stratégia elemei:**

#### **A bevásárlóközpont fejlesztése:**

A KÖKI Bevásárlóközpont sokoldalú fejlesztése folyamatos feladat. Az egyes fejlesztések egymást hatását erősítik és a fejlesztések a bevásárlóközpont méreteiből adódóan is folyamatosak. Az elmúlt években olyan nagyvolumenű fejlesztések történtek, amelyek a KÖKI Bevásárlóközpont versenyhelyzetét jelentősen megerősítették: műszaki oldalról belső átépítésekkel megnőtt a kiadható terület, megszépültek a közös területek, megújult az ételudvar, a bevásárlóközpont világítási és szignalizációs rendszere, illetve a mosdók, valamint napelemrendszer került kiépítésre. Marketing oldalról jelentős mértékben átalakult a bérlői mix, sok új nemzetközi, vonzó márká megjelenésével. Markánsabbá vált a KÖKI Bevásárlóközpont arculata is, tükrözve a belső műszaki, építészeti megújulást. Mostanra a KÖKI Bevásárlóközpont lényegében elérte azt a szolgáltatási szintet, amely a nagy budapesti bevásárlóközpontokra jellemző. A fejlesztések legintenzívebb szakasza ezzel lezárult, a beruházási igény várhatóan csökken. A bérlői és fogyasztói visszajelzésekre építve a folyamatos és hatékony fejlesztések időszaka következik, melyben egy-egy nagyobb tételt a KÖKI Bevásárlóközpont

<sup>19</sup> Savilis – European Commercial November 2021 – Retail Parks Europe

<sup>20</sup> CBRE – ESG and Real Estate, 2021 October

szórakoztató funkciójának erősítésével összefüggő feladatok jelenthetnek.

### **Könnyű megközelítés:**

A KÖKI Bevásárlóközpontot egy forgalmas tömegközlekedési csomópontban áll, az autóval történő megközelítési lehetősége is kitűnő, nagyszámú parkolóhellyel is rendelkezik. A könnyű megközelítés fenntartása, javítása az épületen kívül és belül is stratégiai elem. A gyalogosforgalmat az épületen belül hatékonyan és biztonságosan szükséges kezelni a beépített technikai elemekkel (mozgólépcsők, liftek, automata ajtók), fontos a területek biztonsága: az őrzés és tisztántartás, az átlátható szignalizáció, a marketing szempontból is vonzó, látványos külső és belső világítás.

### **Közösségi szerep:**

A KÖKI Bevásárlóközpont Kispest (Budapest XIX. kerület) és Kőbánya (Budapest X. kerület) határán épült Kispest területén. Tömegközlekedési helyzetéből adódóan is napi szinten kapcsolatba kerül a vonzáskörzete, kiemelten Kispest és Kőbánya lakosaival és az ott dolgozókkal. A vásárlási igények kielégítése mellett a KÖKI Bevásárlóközpont számos más módon is támogatni tudja így a közösséget. A kialakított P+R parkoló és biciklitároló a közlekedésben segít, a bevásárlóközpont területén közösségi rendezvényekre, foglalkozásokra nyílik tér, a hirdetési felületek közösségi anyagokat is hordozhatnak. A Kispesti Önkormányzattal való együttműködés fontos eleme a stratégiának – ezt segíti, hogy a KÖKI Bevásárlóközpont Kispest egyik legjelentősebb adófizetője, ezáltal az önkormányzati funkciók ellátásához is jelentős támogatást nyújt.

### **Stabil befektetői hozam:**

A Kibocsátó célja, hogy a működési kockázatokat csökkentse, ezáltal stabil nyereségességet biztosítson. A Kibocsátó a tőkestruktúrában olyan hitelállítételekre törekszik, amely a tulajdonosoknak előnyös megtérülést biztosíthat, de nem jelent jelentős a banki kockázatot, mintegy 50-55%-os hitelarányt célozva az Ingatlan értékéhez képest.

### **Fenntarthatóság:**

A Kibocsátó célkitűzése, hogy a KÖKI Bevásárlóközpont környezetterhelését csökkentse. A célt komplex eszközökkel: fizikai beruházásokkal, üzemeltetési folyamatok javításával, a fenntarthatóság mérőszámainak követésével és releváns minősítési rendszerben történő részvétellel kívánja szolgálni. A komplex zöld stratégia megvalósítása ténylegesen csökkenti a KÖKI Bevásárlóközpont szén-dioxid kibocsátását, növeli fenntarthatóságát és működési hatékonyságát, amely így költséghatékonyabbá teszi az üzemeltetést és vonzóbbá teszi az KÖKI Bevásárlóközpontot a bérlők számára is.

### **Értéknövelés:**

A Kibocsátó stratégiai célja, hogy a KÖKI Bevásárlóközpont értékét növelje. A stratégia elemei ezt a célt támogatják: a KÖKI Bevásárlóközpont fejlesztése, a bevásárlóközpont megközelíthetősége, az erős közösségi szerep és kialakult vásárlói lojalitás, a stabil nyereségesség és a komplex zöld stratégia mind növelő tényező az értékeltség szempontjából.

### **Piac:**

Kibocsátó fő piaca a kiskereskedelmi ingatlanok bérbeadása, annak is a budapesti bevásárlóközpont alpiaca. A kiskereskedelem mellett jelen van az irodabérbeadási piacon is, a releváns alpiaca a dél-pesti irodapiac. A budapesti bevásárlóközpontok piacán új belépő kínálati oldalról nem jellemző, a meglévő bevásárlóközpontok modernizációja folyik.

### **Verseny:**

A Kibocsátó fő versenytársai a nagyobb budapesti bevásárlóközpontok, illetve a szűkebb vonzáskörzetében a Shopmark és a Market Central Ferihegy. A versenyhelyzetét a KÖKI Bevásárlóközpont olyan intenzív és komplex menedzsmenttel tudja javítani, melyben a bérlői mix, az épület szolgáltatási szintje és esztétikai vonzereje, a versenyképes üzemeltetési költségek és a marketing eszközök alkalmazása is szerepel.

#### **Működési forma:**

A Kibocsátó célja, hogy szabályozott ingatlanbefektetési társasággá váljon, amely a stratégia elemeit több ponton erősíti:

- A szabályozott ingatlanbefektetési társaságként való működés adóelőnyökkel jár, segítve a jövedelmezőséget.
- A tőzsdei jelenlét támogatja a pótlólagos tőkebevonás lehetőségét.
- A tőzsdei jelenléttel járó ismertség reklámértékkel bír, intézményes háttérrel ad a Kibocsátó küldetésének és mind a fogyasztók, mind a bérlők irányában erősíti a bizalmat.

#### **5.5. Szabadalmak, engedélyek, lényeges pénzügyi szerződések és új gyártási eljárások**

A Kibocsátó nem függ szabadalmaktól, ipari vagy új gyártási eljárásoktól.

A Szellemi Tulajdon Nemzeti Hivatala a Kibocsátó javára lajstromozta a „KÖKI – Te vagy a központban” színes ábrás, a „KÖKI terminal” színes és fekete-fehér ábrás védjegyeket, valamint a „KÖKI – Te vagy a központban”, „KÖKI Bevásárlóközpont” és a „KÖKI TERMINÁL” szóvédjegyeket, amelyeken az oltalom fennáll.

A Kibocsátó jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.9 pontjában bemutatott kereskedelmi szerződéseken kívül nem függ egyéb kereskedelmi szerződésektől.

A Kibocsátó az alábbiakban részletezett Hitelszerződésen és fedezeti ügyleteken kívül nem függ egyéb pénzügyi szerződésektől.

##### **5.5.1. Hitelszerződés**

A Kibocsátó és a Hitelező 2025. április 25. napján kötötte meg a Hitelszerződést, amely 2026. február 24. napján módosításra került, és amelynek célja a korábbi hitelének teljes refinanszírozása, a KOMAL Investtel szemben fennálló kölcsönének részleges refinanszírozása („A” Hitelkeret), illetve a KÖKI Bevásárlóközpontban végrehajtandó jövőbeni beruházásokhoz szükséges forrás biztosítása („B” Hitelkeret).

A Kibocsátó banki hitelének a lényeges feltételei a következők szerint:

|                                             |                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lejárat:                                    | 2030. március 31.                                                                                                                                                                |
| Hitelkeret összege:                         | 57 millió EUR („A”) + 6 millió EUR („B”)                                                                                                                                         |
| Kölcsön összege:                            | 57 millió EUR („A”) + 2.318.393,08 EUR („B”)                                                                                                                                     |
| Kölcsön tőkeegyenlege<br>2026.02.25. napján | 55.692.314 EUR („A”) + 2.318.393,08 EUR („B”)                                                                                                                                    |
| Kamat mértéke:                              | Az egyes kölcsönök kamatlába minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, amely az alábbiak együttes összege<br>- 2,4% mértékű kamatfelár; és<br>- 3 havi EURIBOR |
| Kamatperiódus:                              | 3 hónap                                                                                                                                                                          |

|                       |                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Törlesztés ütemezése: | naptári negyedév végén                                                         |
| Amortizáció           | A Hitel 5 éves amortizációs időszakkal, 77.2%-os végtörlesztéssel rendelkezik. |

### 5.5.2. Fedezeti ügyletek

A Kibocsátó a változó kamatozású Hitelszerződést a tőkeösszeg 76,25%-ig lefedezte a 2025. augusztus 4-étől a Hitel lejáratáig, 2030. március 31-ig terjedő időtartamra. A fedezeti ügylet egy egyidejű kamatplafon és kamatküszöb ügylet, mely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 3,07%-ban van maximálva és 2%-ban minimálva. A fedezeti ügylet biztosítéka azonos a Hitelszerződés biztosítékaival.

A Hitelszerződéssel összefüggésben az ilyen ügyletekre jellemző biztosítékok kerültek létrehozásra a Hitelező javára, melyek kiterjednek a Kibocsátó eszközeire – ideértve különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlant –, valamint a Kibocsátóban fennálló részesedésekre.

A Kibocsátó tekintetében biztosítéki szerződések kerültek megkötésre a piacon szokásos feltételekkel, amelyek alapján

- (i) elzálogosításra került az Ingatlan,
- (ii) elzálogosításra kerültek a Kibocsátó ingó vagyontárgyai, jogai és követelései,
- (iii) zálogjoggal, illetve óvadékkal kerültek megterhelésre a Kibocsátó bankszámlái,
- (iv) óvadékba kerültek a KOMAL Invest Kft. tulajdonában lévő, a Kibocsátó által kibocsátott Részvények, és
- (v) a KOMAL Invest Kft., a QUARTUM Alap és Bárány Kristóf Péter tulajdonosi alárendelési és kötelezettségvállalási szerződést kötöttek meg.

A vonatkozó magyar jog alatti biztosítéki szerződések tartalmazzák az érintett eszközök elidegenítésének és megterhelésének korlátozását.

### 5.6. Versenyhelyzet

A Kibocsátó a Tájékoztatóban található, piaci adatokat tartalmazó, illetve a Kibocsátó piacaival, illetve versenyhelyzetével összefüggő részeket nyilvános piaci információk, elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal, a Magyar Nemzeti Bank, CBRE, Cushman & Wakefield, Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége honlapjáról, adatbázisából és tanulmányaiból származó információk, továbbá a Kibocsátó saját adatainak és becsléseinek felhasználásával készítette. A vonatkozó információk, adatok pontos forrása az egyes fejezetekben, pontokban kerül hivatkozásra (pl. a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.3 pontja (Legfontosabb piacok, trendek)).

### 5.7. Beruházások

A Kibocsátó a KÖKI Bevásárlóközpont tetején 1800 m<sup>2</sup>-en tervez emeletráépítéssel bővítést. A bővítés eredményeképpen egy bérbeadható terület jön létre, mely szándékoltan a KÖKI Bevásárlóközpont szórakoztatási funkcióját erősítheti. A beruházás becsült költsége 3 MEUR, amely a Hitelszerződés alapján lehívható „B” Hitelkeretből valósul meg.

A Kibocsátó a jövőbeli beruházásokat a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.4 pontjában (Stratégia és Célok) bemutatott stratégiája alapján priorizálja.

### 5.8. Vegyes vállalatokra vonatkozó információk

A Kibocsátó nem rendelkezik részesedéssel vegyes vállalatban vagy vállalkozásban.

## **5.9. A Kibocsátó tárgyi eszközeit érintő környezetvédelmi kérdések**

Az Ingatlan üzemeltetése során felmerülhetnek környezetvédelmi kérdések, melyek egyrészt a kockázatok között felsorolásra kerültek, másrészt a Kibocsátó fenntarthatósági politikája keretein belül törekvésként megfogalmazásra kerültek. Ezek a környezetvédelmi szempontok azonban az Ingatlan, mint tárgyi eszköz felhasználását nem érintik.

## **6. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS**

### **6.1. A Kibocsátó tulajdonosi struktúrája**

A Kibocsátó közvetett többségi tulajdonosa a QUARTUM Alap, amely – tekintettel arra, hogy a Részvények 74%-ával rendelkezik – a Tőzsdei Bevezetést követően is meghatározó befolyással bír a Kibocsátó működésére.

A QUARTUM Alapnak több mint száz közvetlen vagy közvetett befektetője van, amelyek közül egyik sem rendelkezik 20%-nál nagyobb részesedéssel.

A QUARTUM Alap zártvégű cégjogi formában működő ingatlanbefektetési alapként alakult 2019. február 20. napján és 2019. március 12. napján kezdte meg működését. Befektetési politikája alapján a működési időszakában (első 3 év) ingatlanokat vásárol meg, majd a befektetési időszakok lezárultával azokat eladja, és a tőkét a hozamokkal együtt visszafizeti a befektetőinek. A QUARTUM Alap a befektetési szabályai alapján jogosult nyilvánosan működő részvénytársaság részvényeinek a megszerzésére, illetőleg az ingatlanfókuszú befektetési politikájának közvetett, köztes vállalkozáson keresztül történő megvalósítására.

A QUARTUM Alap által megbízott befektetési alapkezelő a máltai jog alatt működő Adventum International. Az Adventum International az Ingatlan egyik Vagyonkezelője is.

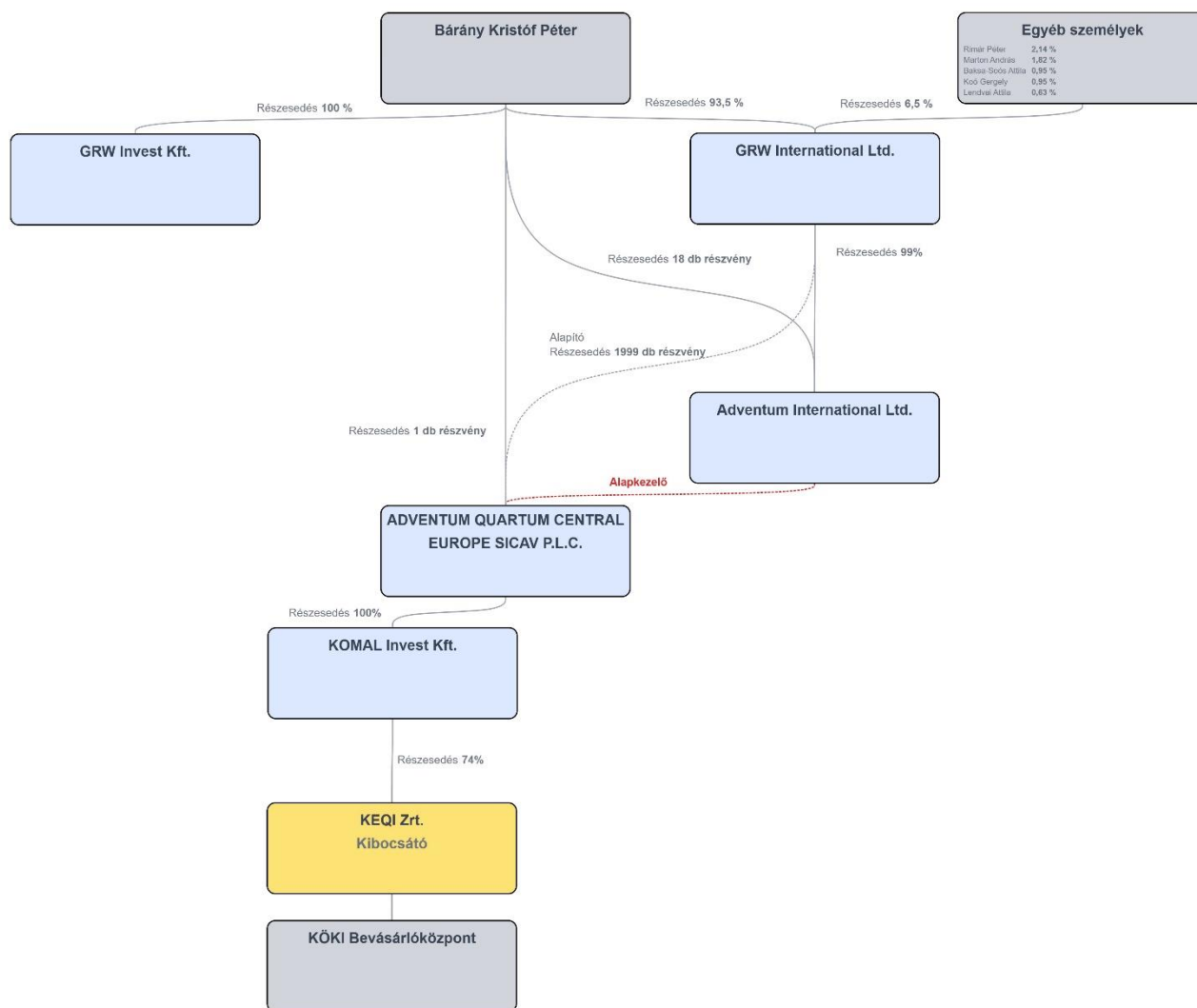
Az Adventum International 99%-os tulajdonosa és alapítója a GRW International Ltd., amelynek 93,5%-os tulajdonosa Bárány Kristóf Péter. Az Adventum International fennmaradó 1%-os részesedése közvetlenül Bárány Kristóf Péter tulajdonában áll. Tekintettel a QUARTUM Alap 100%-os leányvállalata, a KOMAL Invest 74%-os részesedésére a Kibocsátóban, a Kibocsátó végső többségi tulajdonosának Bárány Kristóf Péter tekinthető.

Továbbá a vagyonkezelési tevékenységet ellátó Vagyonkezelők tényleges tulajdonosa is Bárány Kristóf Péter.

**A Kibocsátó stratégiai és üzleti döntéseinek meghozatala szempontjából a QUARTUM Alap és a Vagyonkezelők a relevánsak.**

A Kibocsátó Közkézhányadának aránya 16%.

A Kibocsátó tulajdonosi szerkezetét az alábbi ábra szemlélteti:



## 6.2. A leányvállalatok bemutatása

Jelen Tájékoztató keltének napján a Kibocsátó leányvállalattal nem rendelkezik.

## 7. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ TESTÜLETEK ÉS VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK

### 7.1. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők

#### 7.1.1. Igazgatóság

Az Igazgatóság tagjai a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá való alakulásának napjától:

- **Bány Kristóf Péter**
- **Martoni András**
- **Németh Gábor**

|                    |                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------|
| Név                | Bány Kristóf Péter                                       |
| Üzleti elérhetőség | kristof.barany@adventum.eu                               |
| Beosztás           | Igazgatóság elnöke                                       |
| Megbízatus         | 2024. október 1. napjától kezdődő határozatlan időtartam |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| időtartama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Szakmai önéletrajz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. (2016-tól) és az Adventum International Ltd. (2018-tól) ingatlan alapkezelésre szakosodott, boutique alapkezelő társaságok tulajdonosa, amelyek 2016-tól kezdődően több száz millió EUR értékben fektettek be a CEE régióban a menedzsment kiemelkedő régiós tapasztalatára és szerteágazó kapcsolati hálójára építve. Alapjain keresztül az Adventum Csoport immár 1 milliárd euró értékű, 700 000 négyzetméternyi kereskedelmi ingatlant birtokol és kezel a legfőbb kelet-közép európai országokban.</p> <p>15 éves ingatlanpiaci és kockázati tőke tapasztalattal rendelkezik. Amellett, hogy tapasztalt Venture Capital szakember, kiemelkedő strukturálási és finanszírozási szakértelemmel bír. Jelenleg elsősorban ingatlanpiaci befektetésekre koncentrál, amely piacon kivételes akvizíciós, menedzsment és exit tapasztalatok jellemzik Magyarországon és a CEE régióban egyaránt.</p> <p>2004-ben a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett okleveles közgazdász diplomát, majd 2009-ben a CFA Institute-nál CFA Charterholder designációt.</p> <p>A szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működő Shopper Park Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság igazgatóságának elnöke.</p> |
| Felsőfokú végzettség(ek)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- okleveles közgazdász, Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem, 2004</li> <li>- CFA Charterholder, CFA Institute, 2009</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vezetői gyakorlat és annak időtartama: (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealapkezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt., vezérigazgató, 2023.07.31.-jelenleg</li> <li>- Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt., vezérigazgató-helyettes, 2017.01.03-2023.07.31.</li> <li>- Adventum International Ltd. (Málta), director, 2018.10.05- jelenleg</li> <li>- Shopper Park Plus Nyrt., Igazgatóság elnöke, 2021.12.02- jelenleg</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| tisztségviselőként eltöltött idő)                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                |
| A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók                                                                                                                                                                                                | Az érintett személy 1,26% közvetett részesedéssel rendelkezik, és a részvényekhez nem kapcsolódnak opciók.                                                                                                                                         |                                                                        |                                                |
| A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő                                                                                                                                 | Ilyen juttatások nem alkalmazandók az érintett személy tekintetében.                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                |
| Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)                                                                                                                                                                                  | <p>Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt., vezérigazgató-helyettes 2017.01.03 – 2023.07.31.</p> <p>Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt., vezérigazgató 2023.07.31. - jelenleg</p> <p>Adventum International Ltd, director 2018.10.05. - jelenleg</p> |                                                                        |                                                |
| Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben | Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt                                                                                                                                                                                                                | egyéb (vezető tisztségviselő)<br>vezérigazgató (vezető tisztségviselő) | 2017.01.03.-2023.07.31.<br>2023.07.31-jelenleg |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Adventum Holding Kft.                                                                                                                                                                                                                              | egyéb: ügyvezető testületi tag (vezető tisztségviselő)                 | 2021.09.28.-jelenleg                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Adventum International Ltd.                                                                                                                                                                                                                        | vezető tisztségviselő                                                  | 2018.10.05-jelenleg                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Adventum Property Services Kft.                                                                                                                                                                                                                    | ügyvezető (vezető tisztségviselő)                                      | 2021.10.05.-2025.01.01.                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c                                                                                                                                                                                                        | vezető tisztségviselő                                                  | 2019.02.20-jelenleg                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | AFP Private Equity Invest Zrt.                                                                                                                                                                                                                     | igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)                               | 2021.07.20.- jelenleg                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Shopper Retail Park Kft.                                                                                                                                                                                                                           | ügyvezető (vezető tisztségviselő)                                      | 2018.01.31.- jelenleg                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Centerus Sp. Z o.o                                                                                                                                                                                                                                 | vezető tisztségviselő                                                  | 2022.02.01-jelenleg                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | CO Development Sp. Z o.o                                                                                                                                                                                                                           | vezető tisztségviselő                                                  | 2019.07.04-jelenleg                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Első Közép Európai Hardver Akcelerátor Zrt.                                                                                                                                                                                                        | tag                                                                    | 2018.08.01.-2024.08.07.                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | GGTR Kft.                                                                                                                                                                                                                                          | ügyvezető (vezető tisztségviselő)                                      | 2022.07.07.-jelenleg                           |



|                                   |                                          |                                              |
|-----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|
| GRADEVEL Kft.                     | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2021.12.02.-jelenleg                         |
| Shopper Park Plus Nyrt.           | igazgatósági tag (vezető<br>tisztviselő) | 2019.07.09.-jelenleg                         |
| Gradvent Invest Kft.              | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)tag     | 2020.10.28.-jelenleg<br>2020.10.28.-jelenleg |
| GRT Plaza Invest Zrt.             | vezérigazgató (vezető<br>tisztviselő)    | 2019.10.02.-jelenleg                         |
| GRW International Ltd.            | vezető tisztviselő<br>tag                | 2019.02.06-jelenleg                          |
| GRW Invest Kft.                   | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)<br>tag | 2013.07.31.-jelenleg<br>2013.07.31.-jelenleg |
| Hermes Invest Kft.                | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2021.03.10.-jelenleg                         |
| InfoInvest Property Kft.          | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2019.02.15.-jelenleg                         |
| KEQI Kft.                         | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2019.08.13.-<br>2024.09.30.                  |
| KOMAL Invest Kft.                 | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2020.12.10.-jelenleg                         |
| KÖKI EAST END Zrt.                | igazgatósági tag (vezető<br>tisztviselő) | 2019.11.15. -<br>2021.09.30.                 |
| MARTIG Kft.                       | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2013.11.29.- jelenleg                        |
| Marynarska One Sp. Z.o.o          | vezető tisztviselő                       | 2022.02.01-jelenleg                          |
| MB Office Park Sp. z.o.o,         | vezető tisztviselő                       | 2021.07.28-jelenleg                          |
| Minnow Invest Kft.                | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2013.03.18. – jelenleg                       |
| NGY Propertiers Investment<br>SRL | vezető tisztviselő                       | 2021.07.28-jelenleg                          |
| Olimp Investment Sp. z.o.o        | vezető tisztviselő                       | 2021.07.21-jelenleg                          |
| Olimp Management Sp. Z o.o.       | vezető tisztviselő                       | 2021.08.27-jelenleg                          |
| PCRK Invest Zrt.                  | igazgatósági tag (vezető<br>tisztviselő) | 2021.04.09. – jelenleg                       |
| Penta CEE Holding Zrt.            | igazgatósági tag (vezető<br>tisztviselő) | 2021.05.20. – jelenleg                       |
| PENTA CEE Solo Kft.               | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2022.05.23.- jelenleg                        |
| QUARPOL Kft.                      | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2022.02.17. -<br>2024.05.14.                 |
| SKRADEVEL Kft.                    | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2024.11.11- jelenleg                         |
| REN Plaza Sp. Z o.o.              | vezető tisztviselő                       | 2019.07.10-jelenleg                          |
| TOPBÜRO Kft.                      | ügyvezető (vezető)                       | 2022.08.30. – jelenleg                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                          |                                    |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                          | tiszttségviselő)                   |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Tophill Investments Sp. Z o.o.                                                                                           | vezető tiszttségviselő             | 2020.02.17-jelenleg   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | V188 Iroda Kft.                                                                                                          | ügyvezető (vezető tiszttségviselő) | 2021.07.12. -jelenleg |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | WR Office Sp. Z. o.o.                                                                                                    | vezető tiszttségviselő             | 2022.12.19-jelenleg   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Shopping Malls SVK s.r.o                                                                                                 | ügyvezető                          | 2025.01.02.-jelenleg  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Retail Parks Poland spółka z o.o.                                                                                        | ügyvezető                          | 2025.09.29.-jelenleg  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Penta Co-Investment Holding Kft.                                                                                         | ügyvezető (vezető tiszttségviselő) | 2026.02.10.-jelenleg  |
| Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel                                                                                                                                                                                        | A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel. |                                    |                       |
| Büntetett előéletre vonatkozó információk                                                                                                                                                                                                                                          | A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.                 |                                    |                       |
| Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;                                                                                                                                                               | A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.                                                                   |                                    |                       |
| Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tiszttségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan | Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.                                                   |                                    |                       |
| Törvényben meghatározott hatóság vagy                                                                                                                                                                                                                                              | Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor.          |                                    |                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Név                   | <b>Marton András</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Üzleti elérhetőség    | andras.marton@adventum.eu, +36 20-406-9773                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Beosztás              | Igazgatósági tag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Megbízatás időtartama | 2024. október 1. napjától kezdődő határozatlan időtartam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Szakmai önéletrajz    | <p>16 éves közép-kelet-európai ingatlanpiaci tapasztalattal rendelkezik, melyet szabályozott nemzetközi alapkezelőknél és tőzsdei ingatlantársaságoknál (GLL Real Estate, CBRE Global Investors, CPI Property Group) szerzett. Tranzakciós vezetőként, majd lengyel és interim magyarországi vezetőként dolgozott. A felügyelete alatt több mint 30, összességében 1 milliárd eurót meghaladó ingatlan adásvétel került lebonyolításra a régióban. 2007-ben a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett okleveles közgazdász diplomát, majd 2012-ben a CFA Institute-nál CFA Charterholder szakképesítést. Az Adventum csoporthoz 2018-ban csatlakozott, mint régiós tranzakciós és üzletfejlesztési partner. A szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működő Shopper Park Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Felsőfokú végzettség(ek)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Budapesti Corvinus Egyetem (Vállalati Pénzügy szakirány)<br>HEC Paris (International Management szakirány)<br>Chartered Financial Analyst (CFA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vezetői gyakorlat és annak időtartama: (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő) | Adventum International Ltd.<br>Alternative Investment Fund Manager,<br>MFSA által felügyelt<br>Director<br>2019.03 - jelenleg<br><br>Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF,<br>Alternative Investment Fund<br>Director of representing General Partner<br>2020.11 - jelenleg<br><br>Adventum Penta Co-Investment SCSp<br>Alternative Investment Fund<br>Director of representing General Partner<br>2022.05 – jelenleg<br><br>Shopper Park Plus Nyrt.<br>igazgatósági tag<br>2021. 12. 02 - jelenleg |
| A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Az érintett személy 0,07% közvetett részesedéssel rendelkezik, és a részvényekhez nem kapcsolódnak opciók.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak                                                                                                                                                                                                                                               | Ilyen juttatások nem alkalmazandók az érintett személy tekintetében.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                              |                                          |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|
| elő                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                              |                                          |                        |
| Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)                                                                                                                                                                                  | Az érintett személy Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységei a következő sorban kerültek meghatározásra. |                                          |                        |
| Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben | Adventum International Ltd.                                                                                  | vezető tisztségviselő                    | 2018.10.05. -jelenleg  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tophill Investments Sp. Z o.o.                                                                               | vezető tisztségviselő                    | 2020.02.17-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Centerus Sp. Z o.o.                                                                                          | vezető tisztségviselő                    | 2021.10.28-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | REN Plaza Sp. Z o.o.                                                                                         | vezető tisztségviselő                    | 2021.07.10-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | CO Development Sp. Z o.o.                                                                                    | vezető tisztségviselő                    | 2019.07.04-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | NGY Propertiers Investment SRL                                                                               | vezető tisztségviselő                    | 2021.07.28-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Marynarska One Sp. Z.o.o.                                                                                    | vezető tisztségviselő                    | 2021.10.28-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | MB Office Park Sp. z.o.o                                                                                     | vezető tisztségviselő                    | 2021.07.28-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Olimp Investment Sp. z.o.o                                                                                   | vezető tisztségviselő                    | 2021.07.21-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Olimp Management Sp. Z o.o.                                                                                  | vezető tisztségviselő                    | 2021.08.27-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | WR Office Sp. Z. o.o.                                                                                        | vezető tisztségviselő                    | 2022.12.19-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Hermes Invest Kft.                                                                                           | ügyvezető (vezető tisztségviselő)        | 2021.03.10. - jelenleg |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | KOMAL Invest Kft.                                                                                            | ügyvezető (vezető tisztségviselő)        | 2020.12.10- jelenleg   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | KEQI Kft.                                                                                                    | ügyvezető (vezető tisztségviselő)        | 2019.08.13-2024.09.30. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | PCRK Invest Zrt.                                                                                             | igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) | 2021.03.16-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Penta CEE Holding Zrt.                                                                                       | igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) | 2021.05.20- jelenleg   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | GRADEVEL Kft.                                                                                                | ügyvezető (vezető tisztségviselő)        | 2021.12.02-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | QUARPOL Kft. "v. a."                                                                                         | ügyvezető (vezető tisztségviselő)        | 2022.02.08-2024.05.14. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Penta CEE Solo Kft.                                                                                          | ügyvezető (vezető tisztségviselő)        | 2022.05.23-jelenleg    |

|                                                                                                         |                                                                                                                          |                                               |                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                                                         | SKRADEVEL Kft.                                                                                                           | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)             | 2024.11.11- jelenleg                                       |
|                                                                                                         | GRW International Ltd.                                                                                                   | Igazgatósági tagság és kisebbségi részesedés  | 2020.11.11- jelenleg                                       |
|                                                                                                         | Catalyst Befektetéskezelő és Szolgáltató Bt.                                                                             | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)<br>belföldi | 2010.10.20-<br>2024.10.16.<br>2010.10.20. –<br>2024.10.16. |
|                                                                                                         | Shopper Retail Park Kft.                                                                                                 | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)             | 2024.12.13 -jelenleg                                       |
|                                                                                                         | Shopper Park Plus Nyrt.                                                                                                  | Igazgatósági tagság (vezető tisztviselő)      | 2021.12.02-jelenleg                                        |
|                                                                                                         | Shopping Malls SVK s.r.o                                                                                                 | ügyvezető                                     | 2024.10.12.-jelenleg                                       |
|                                                                                                         | Retail Parks Poland spółka z o.o.                                                                                        | ügyvezető                                     | 2025.09.29.-jelenleg                                       |
|                                                                                                         | Penta Co-Investment Holding Kft.                                                                                         | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)             | 2026.02.10.-jelenleg                                       |
|                                                                                                         | PH Czeszochowa 1 Sp. z o.o.                                                                                              | ügyvezető                                     | 2025.12.09.-jelenleg                                       |
|                                                                                                         | PH Gliwice 1 Sp. z o.o.                                                                                                  | ügyvezető                                     | 2025.12.09.-jelenleg                                       |
|                                                                                                         | PH Kolbaskowo 1 Sp. z o.o.                                                                                               | ügyvezető                                     | 2025.12.09.-jelenleg                                       |
|                                                                                                         | PH Legnica 1 Sp. z o.o.                                                                                                  | ügyvezető                                     | 2025.12.09.-jelenleg                                       |
|                                                                                                         | PH Bialystok 1 Sp. z o.o                                                                                                 | ügyvezető                                     | 2025.12.09.-jelenleg                                       |
|                                                                                                         | PH Sosnowiec 1 Sp. z o.o.                                                                                                | ügyvezető                                     | 2025.12.09.-jelenleg                                       |
|                                                                                                         | PH Walbrzych 1 Sp. z o.o.                                                                                                | ügyvezető                                     | 2025.12.09.-jelenleg                                       |
| Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel             | A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel. |                                               |                                                            |
| Büntetett előéletre vonatkozó információk                                                               | A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.                 |                                               |                                                            |
| Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre | A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.                                                                   |                                               |                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| vonatkozóan;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                 |
| Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan                                                                                                                                                                              | Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.                                          |
| Törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy | Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor. |

|                                                 |  |
|-------------------------------------------------|--|
| ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben. |  |
|-------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Név                                                                                                                                                                                                                          | <b>Németh Gábor</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Üzleti elérhetőség                                                                                                                                                                                                           | 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., +36209552854, <a href="mailto:gabor.nemeth@adventum.eu">gabor.nemeth@adventum.eu</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beosztás                                                                                                                                                                                                                     | Igazgatósági tag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Megbízás időtartama                                                                                                                                                                                                          | 2024. október 1. napjától kezdődő határozatlan időtartam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Szakmai önéletrajz                                                                                                                                                                                                           | <p>28 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.</p> <p>Okleveles közgazdász diplomáját a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerezte 1995-ben, melyet MBA végzettség követett ugyanitt 2004-ben.</p> <p>Pénzügyi területen elsősorban különböző magyar és nemzetközi cégeknek végzett kivásárlások, üzletértékelések, finanszírozási és stratégia tervezési megbízások során szerzett gyakorlatot.</p>                                                                                                                                        |
| Felsőfokú végzettség(ek)                                                                                                                                                                                                     | <p>Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem<br/>Master of Business Administration (MBA) (2001 – 2004)</p> <p>Wokefield Park Training Centre, Reading, UK<br/>M&amp;A Seminar · (2002 – 2002)</p> <p>Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Master of Science (MSc),<br/>Pénzügy főszakirány Transz- és Multinacionális Társaságok Üzletpolitikája mellékszakirány (1990 – 1995)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vezetői gyakorlat és annak időtartama: (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, | <p>JBB Invest Ingatlankezelő Kft. "végelszámolás alatt" – ügyvezető (vezető tisztségviselő) (2008.03.18 – 2013.07.26.)</p> <p>M-Intermodális Ingatlankezelő- és Befektető Zrt. vezérigazgató (vezető tisztségviselő) (2008 – 2010) Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c. – igazgatósági tag (2022.10.10 – jelenleg)</p> <p>Bouygues E&amp;S Hungary Zrt. – igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) (később Szigma Hungary Zrt.) (2013.12.18 – 2015.10.02.)</p> <p>Valor Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. – igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) (2013.08.23 – 2019.04.01.)</p> <p>Cashline Befektetési Holding Zrt.– vezérigazgató-helyettes (2012.06.25. - 2019.02.01.)</p> <p>Shopper Park Plus Nyrt. – igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) (2021.12.02 – jelenleg)</p> |



|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók                                                                             | Nem rendelkezik Részvénnyel és opcióval sem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő              | Ilyen juttatások nem alkalmazandók az érintett személy tekintetében.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)                                                               | WR Office Sp. z.o.o - ügyvezető igazgató (2022.12.19 -jelenleg)<br><br>Quarpol Kft. – ügyvezető (vezető tisztségviselő) (2022.02.08 -2024.05.14.)<br><br>Adventum Quartum Central Europe SICAV p.l.c. – igazgatósági tag (2022.10.03 -jelenleg)<br><br>NGY Propertiers SRL – ügyvezető igazgató (2021.07.28 - jelenleg)<br><br>GRW International (Malta) Ltd. – ügyvezető igazgató (2020.11.13 -jelenleg)<br><br>Gradevel Kft. – ügyvezető (vezető tisztségviselő) (2021.12.02 - jelenleg)<br><br>PCRK Invest Zrt. – igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) (2021.03.16 - jelenleg)<br><br>Penta CEE Holding Zrt. – igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) (2021.05.20 - jelenleg)<br><br>Penta CEE Solo Kft. – ügyvezető (vezető tisztségviselő) (2022.05.23 - jelenleg) |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                            |                                          |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Hermes Invest Kft. – ügyvezető (vezető tisztségviselő) (2021.03.10 -jelenleg)                              |                                          |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | GRW Luxembourg S.à r.l. – az igazgatóság elnöke (2020.11.24 - jelenleg)                                    |                                          |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tophill Investments Polska Sp. z.o.o. – ügyvezető igazgató (2020.02.17 - jelenleg)                         |                                          |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | KOMAL Invest Kft. – ügyvezető (vezető tisztségviselő) (2020.12.16 - jelenleg)                              |                                          |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Adventum International Ltd. - Senior Portfolio Manager, Head of Operations (Malta) (2019.06.01 - jelenleg) |                                          |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | KEQI Kft. – ügyvezető (vezető tisztségviselő) (2019.10.03 - 2024.09.30.)                                   |                                          |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ren Plaza Sp. z o.o. – ügyvezető igazgató (2019.07.10 - jelenleg)                                          |                                          |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | CO Development Sp. z o.o. – ügyvezető igazgató (2019.07.04 -jelenleg)                                      |                                          |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Centerus Sp. z o.o. - ügyvezető igazgató (2021.10.28 -jelenleg)                                            |                                          |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Shopper Park Plus Nyrt. – igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) (2021.12.02 - jelenleg)                 |                                          |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Shopper Retail Park Kft. – ügyvezető (vezető tisztségviselő) (2024.12.13 – jelenleg)                       |                                          |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | SKRADEVEL Kft. – ügyvezető (vezető tisztségviselő) (2024.11.11. – jelenleg)                                |                                          |                          |
| Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben | Shopper Park Plus Nyrt.                                                                                    | igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) | 2021.12.02 -jelenleg     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Shopper Retail Park Kft.                                                                                   | ügyvezető (vezető tisztségviselő)        | 2024.12.13 - jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | SKRADEVEL Kft.                                                                                             | ügyvezető (vezető tisztségviselő)        | 2024.11.11- jelenleg     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | WR Office Sp. z.o.o                                                                                        | ügyvezető igazgató                       | 2022.12.19 -jelenleg     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | QUARPOL Kft.                                                                                               | Ügyvezető (vezető tisztségviselő)        | 2022.02.08 - 2024.05.14. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Adventum Quartum Central Europe SICAV p.l.c.                                                               | igazgatósági tag                         | 2022.10.10 -jelenleg     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | NGY Propertiers SRL                                                                                        | ügyvezető igazgató                       | 2021.07.28 -jelenleg     |

|                                       |                                                      |                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|
| GRW International (Malta) Ltd.        | ügyvezető igazgató                                   | 2020.11.13 -jelenleg     |
| Gradevel Kft.                         | ügyvezető (vezető tisztségviselő)                    | 2021.12.02 -jelenleg     |
| PCRK Invest Zrt.                      | igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)             | 2021.03.16 -jelenleg     |
| Penta CEE Holding Zrt.                | igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)             | 2021.05.20 -jelenleg     |
| Penta CEE Solo Kft.                   | ügyvezető (vezető tisztségviselő)                    | 2022.05.23 - jelenleg    |
| Hermes Invest Kft.                    | ügyvezető (vezető tisztségviselő)                    | 2021.03.10 -jelenleg     |
| GRW Luxembourg S.à r.l.               | az igazgatóság elnöke                                | 2020.11.24 -jelenleg     |
| Tophill Investments Polska Sp. z.o.o. | ügyvezető igazgató                                   | 2020.02.17 – jelenleg    |
| KOMAL Invest Kft.                     | ügyvezető (vezető tisztségviselő)                    | 2020.12.16 - jelenleg    |
| Adventum International Ltd.           | Senior Portfolio Manager, Head of Operations (Malta) | 2019.06.01 - jelenleg    |
| KEQI Kft.                             | ügyvezető (vezető tisztségviselő)                    | 2019.10.03 - 2024.09.30. |
| KÖKI EAST END Befektetési Zrt.        | igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)             | 2019.11.18 – 2021.09.30. |
| Ren Plaza Sp. z o.o.                  | ügyvezető igazgató                                   | 2019.07.10 -jelenleg     |
| CO Development Sp. z o.o.             | ügyvezető igazgató                                   | 2019.07.04 -jelenleg     |
| Centerus Sp. z o.o.                   | ügyvezető igazgató                                   | 2021.10.28 -jelenleg     |
| Shopping Malls SVK s.r.o              | ügyvezető                                            | 2024.10.12.-jelenleg     |
| Retail Parks Poland spółka z o.o.     | ügyvezető                                            | 2025.09.29.-jelenleg     |
| PH Czeszochowa 1 Sp. z o.o.           | ügyvezető                                            | 2025.12.09.-jelenleg     |
| PH Gliwice 1 Sp. z o.o.               | ügyvezető                                            | 2025.12.09.-jelenleg     |
| PH Kolbaskowo 1 Sp. z o.o.            | ügyvezető                                            | 2025.12.09.-jelenleg     |
| PH Legnica 1 Sp. z o.o.               | ügyvezető                                            | 2025.12.09.-jelenleg     |
| PH Bialystok 1 Sp. z o.o              | ügyvezető                                            | 2025.12.09.-jelenleg     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                          |           |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PH Sosnowiec 1 Sp. z o.o.                                                                                                | ügyvezető | 2025.12.09.-jelenleg |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PH Walbrzych 1 Sp. z o.o.                                                                                                | ügyvezető | 2025.12.09.-jelenleg |
| Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel                                                                                                                                                                                       | A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel. |           |                      |
| Büntetett előéletre vonatkozó információk                                                                                                                                                                                                                                         | A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.                 |           |                      |
| Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;                                                                                                                                                              | A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.                                                                   |           |                      |
| Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan | Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.                                                   |           |                      |
| Törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai                                                                                                                                                                                               | Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor.          |           |                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő területében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

#### 7.1.2. Felügyelőbizottság és Auditbizottság

Az alábbi személyek a Felügyelőbizottság és Auditbizottság tagjai a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá való alakulásának napjától:

- **dr. Berecz József**
- **Makra Sándor**
- **dr. Szűcs Gergely**

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Név                   | <b>dr. Berecz József</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Üzleti elérhetőség    | <a href="mailto:berecz.jozsef55@gmail.com">berez.jozsef55@gmail.com</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Beosztás              | A Felügyelőbizottság és az Auditbizottság tagja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Megbízatás időtartama | a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá válásának napjától kezdődő határozatlan időtartam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Szakmai önéletrajz    | Mérnök, közgazdász, az MTA Tudományos Továbbképzési ösztöndíjasa, Műszaki Tudományok kandidátusa. Pályafutását kutató mérnökként kezdte, majd fokozatosan váltott át gazdasági területre. 2010-2014 között a DBH Investment Zrt. ügyvezető igazgatója volt, ahol korai fázisú kockázati tőkebefektetésekkel foglalkozott. 2014-2020 között a Széchenyi Tőkealapkezelő Zrt. senior vagyongazdálkodási menedzsere, ahol a feladatai közé tartozott |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>többek között a portfólió társaságok folyamatos monitorozása, exit stratégiák kidolgozása, tanácsadói feladatok ellátása.</p> <p>2005-2020 között az Óbudai Egyetem Keleti Károly gazdasági karának docense, majd 2020. szeptembertől óraadója.</p> <p>2020. szeptemberétől önálló tanácsadóként dolgozik.</p>                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Felsőfokú végzettség(ek)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Miskolci Műszaki Egyetem, Kohómérnöki kar, metallurgus szak, 1974-1979, Egyetemi diploma</p> <p>MTA Tudományos Továbbképzési Ösztöndíjas, 1984-1987, a Műszaki Tudományok Kandidátusa oklevél és az Egyetemi Doktori oklevél megszerzése, 1989</p> <p>Nemzetközi Bankárképző Központ, Befektetés elemző képzés (EFFAS), 1995-1996</p> <p>BGF PSZF – Université X. Paris Nanterre Nemzetközi Kis- és Középvállalkozási szakértő 2003-2005</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vezetői gyakorlat és annak időtartama: (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő) | <p>2014 – 2020</p> <p>2010 - 2014</p> <p>1998 – 2000</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Széchenyi Tőkealap-kezelő Zrt. – senior vagyonkezelési menedzser</p> <p>A portfólió társaságokkal való együttműködés, folyamatos monitoring feladatok ellátása</p> <p>DBH Investment Zrt – ügyvezető igazgató</p> <p>Start up – korai fázisú kockázati tőkebefektetési lehetőségek feltárása, értékelése és megvalósítása, portfólió cégek menedzsmentjének támogatása.</p> <p>Hungarian Innovative Technologies Fund, képviselő helyettes vezető Hightech innovációs befektetési lehetőségek feltárása, innovációs befektetések megvalósítása, portfólió társaságokkal való együttműködés.</p> |
| A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nem rendelkezik Részvénnyel és opcióval sem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| A Kibocsátóval                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ilyen juttatások nem alkalmazandóak az érintett személy tekintetében.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |  |                |                                   |                      |                         |                                      |                       |                                      |           |                      |                         |                    |                        |                                |                    |                        |                |                    |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|----------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------|----------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------------|----------------|--------------------|------------------------|
| és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |  |                |                                   |                      |                         |                                      |                       |                                      |           |                      |                         |                    |                        |                                |                    |                        |                |                    |                        |
| Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)                                                                                                                                                                                  | Adventum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottsági tag, 2021.05.03-jelenleg<br><br>Shopper Park Plus Nyrt., a felügyelő- és auditbizottság tagja, 2023.10.27 - jelenleg<br><br>B&K Ratio Kft. – ügyvezető (vezető tisztségviselő), 2002.06.30. - jelenleg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |  |                |                                   |                      |                         |                                      |                       |                                      |           |                      |                         |                    |                        |                                |                    |                        |                |                    |                        |
| Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben | <table><tr><td>B&amp;K Ratio Kft.</td><td>ügyvezető (vezető tisztségviselő)</td><td>2002.06.30- jelenleg</td></tr><tr><td>Shopper Park Plus Nyrt.</td><td>A felügyelő- és auditbizottság tagja</td><td>2023.10.27 - jelenleg</td></tr><tr><td>Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt.</td><td>FB tagság</td><td>2021.05.02- jelenleg</td></tr><tr><td>CooProdukt Kft. “kt.a.”</td><td>FB tagság megszűnt</td><td>2015.06.18-2024.02.15.</td></tr><tr><td>Batthyány Tőkealap-kezelő Zrt.</td><td>FB tagság megszűnt</td><td>2020.12.01-2022.12.01.</td></tr><tr><td>Pinka 2003 Kft</td><td>FB tagság megszűnt</td><td>2019.10.31-2021.09.17.</td></tr></table> |                        |  | B&K Ratio Kft. | ügyvezető (vezető tisztségviselő) | 2002.06.30- jelenleg | Shopper Park Plus Nyrt. | A felügyelő- és auditbizottság tagja | 2023.10.27 - jelenleg | Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. | FB tagság | 2021.05.02- jelenleg | CooProdukt Kft. “kt.a.” | FB tagság megszűnt | 2015.06.18-2024.02.15. | Batthyány Tőkealap-kezelő Zrt. | FB tagság megszűnt | 2020.12.01-2022.12.01. | Pinka 2003 Kft | FB tagság megszűnt | 2019.10.31-2021.09.17. |
| B&K Ratio Kft.                                                                                                                                                                                                                                                                | ügyvezető (vezető tisztségviselő)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2002.06.30- jelenleg   |  |                |                                   |                      |                         |                                      |                       |                                      |           |                      |                         |                    |                        |                                |                    |                        |                |                    |                        |
| Shopper Park Plus Nyrt.                                                                                                                                                                                                                                                       | A felügyelő- és auditbizottság tagja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2023.10.27 - jelenleg  |  |                |                                   |                      |                         |                                      |                       |                                      |           |                      |                         |                    |                        |                                |                    |                        |                |                    |                        |
| Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt.                                                                                                                                                                                                                                          | FB tagság                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2021.05.02- jelenleg   |  |                |                                   |                      |                         |                                      |                       |                                      |           |                      |                         |                    |                        |                                |                    |                        |                |                    |                        |
| CooProdukt Kft. “kt.a.”                                                                                                                                                                                                                                                       | FB tagság megszűnt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2015.06.18-2024.02.15. |  |                |                                   |                      |                         |                                      |                       |                                      |           |                      |                         |                    |                        |                                |                    |                        |                |                    |                        |
| Batthyány Tőkealap-kezelő Zrt.                                                                                                                                                                                                                                                | FB tagság megszűnt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2020.12.01-2022.12.01. |  |                |                                   |                      |                         |                                      |                       |                                      |           |                      |                         |                    |                        |                                |                    |                        |                |                    |                        |
| Pinka 2003 Kft                                                                                                                                                                                                                                                                | FB tagság megszűnt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2019.10.31-2021.09.17. |  |                |                                   |                      |                         |                                      |                       |                                      |           |                      |                         |                    |                        |                                |                    |                        |                |                    |                        |
| Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel                                                                                                                                                                                   | A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |  |                |                                   |                      |                         |                                      |                       |                                      |           |                      |                         |                    |                        |                                |                    |                        |                |                    |                        |
| Büntetett előéletre vonatkozó információk                                                                                                                                                                                                                                     | A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |  |                |                                   |                      |                         |                                      |                       |                                      |           |                      |                         |                    |                        |                                |                    |                        |                |                    |                        |
| Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre                                                                                                                                                                       | A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |  |                |                                   |                      |                         |                                      |                       |                                      |           |                      |                         |                    |                        |                                |                    |                        |                |                    |                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| vonatkozóan;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                 |
| Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan                                                                                                                                                                                                                              | Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.                                          |
| Törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben. | Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor. |



|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Függetlenségre vonatkozó nyilatkozat                                                                                            | A felügyelőbizottsági és auditbizottsági tag függetlennek minősül.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Név                                                                                                                             | <b>Makra Sándor</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Üzleti elérhetőség                                                                                                              | 06/30 232-8288<br><a href="mailto:sandormakra@gmail.com">sandormakra@gmail.com</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Beosztás                                                                                                                        | A Felügyelőbizottság és az Auditbizottság tagja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Megbízatás időtartama                                                                                                           | a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá válásának napjától kezdődő határozatlan időtartam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Szakmai önéletrajz                                                                                                              | Makra Sándor közgazdász, diplomáját 2002-ben szerezte a Corvinus Egyetemen. Pályafutását a Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-nél szenior befektetési menedzserként kezdte. 2009-2013 között a Market Építő Zrt. tranzakciós igazgatója volt, ahol feladatai közé tartozott a pénzügyi számviteli osztály irányítása, a leányvállalatok felügyelete. 2013-2017 között a Tőkepartner Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. igazgatóságának elnöke, a teljes tevékenységet irányító személye volt. 2017-től az Optima Befektetési Zrt. gazdasági vezérigazgató-helyettese és Alapkezelő leányvállalatának igazgatósági tagja, befektetési igazgatója. Szakmai pályafutását 2019-től a McDonald's magyarországi franchise, fejlesztési jogait tulajdonló és hálózatát irányító cégének ügyvezetőjeként folytatta, illetve emellett a Market Asset Management Zrt. vezérigazgatójaként irányítja annak vagyonkezelési és ingatlanfejlesztési tevékenységét. |
| Felsőfokú végzettség(ek)                                                                                                        | Egyetemi oklevél (közgazdász),<br><br>Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem<br><br>2002.07.05.<br><br>Főiskolai oklevél (építészmérnök)<br><br>Szent István Egyetem Ybl Miklós Műszaki Főiskolai Kar<br><br>2006.06.21.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vezetői gyakorlat és annak időtartama: (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági | Market Asset Management Zrt., Igazgatóság tagja, 2019.12.13 - jelenleg<br><br>OPTIMA Befektetési Alapkezelő Zrt., Igazgatóság tagja, Befektetési igazgató 2017.05.25-2019.07.23.<br><br>OPTIMA Befektetési Zrt., Igazgatóság tagja, 2018.03.19 – 2019.07.23.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |  |                 |                                       |                       |                    |                                   |                       |                    |                                       |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|-----------------|---------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------------------|------------------------|
| társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő) | Budapesti Ingatlan Nyrt., Igazgatóság tagja, 2016.05.10 – 2017.04.25..<br><br>Tőkepartner Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt., Igazgatóság elnöke, teljes tevékenységet irányító személy, 2014.08.14-2017.07.03..<br><br>OPTINVEST Kockázati Tőkealap-Kezelő Zrt., Vezérigazgató 2009.02.16-2009.09.07.                                                        |                        |  |                 |                                       |                       |                    |                                   |                       |                    |                                       |                        |
| A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók                                                                                                                                                                          | Nem rendelkezik Részvénnyel és opcióval sem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |  |                 |                                       |                       |                    |                                   |                       |                    |                                       |                        |
| A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő                                                                                                           | Ilyen juttatások nem alkalmazandóak az érintett személy tekintetében.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |  |                 |                                       |                       |                    |                                   |                       |                    |                                       |                        |
| Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)                                                                                                                                                            | Market Asset Management Zrt., Igazgatóság tagja, 2019.12.13 – jelenleg<br><br>Shopper Park Plus Nyrt. – felügyelő- és auditbizottsági tag, 2023.10.27 – jelenleg<br><br>Ingatlanfejlesztési és ingatlan vagyongazdálkodási tevékenységgel rendelkező társaság.                                                                                            |                        |  |                 |                                       |                       |                    |                                   |                       |                    |                                       |                        |
| Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve                                                                                   | <table><tr><td>Trend R 47 Kft.</td><td>ügyvezető (vezető tisztségviselő) tag</td><td>2009.10.30 - jelenleg</td></tr><tr><td>Berill Invest Kft.</td><td>ügyvezető (vezető tisztségviselő)</td><td>2010.01.25.- jelenleg</td></tr><tr><td>Natur Hungary Kft.</td><td>ügyvezető (vezető tisztségviselő) tag</td><td>2019.02.13. – jelenleg</td></tr></table> |                        |  | Trend R 47 Kft. | ügyvezető (vezető tisztségviselő) tag | 2009.10.30 - jelenleg | Berill Invest Kft. | ügyvezető (vezető tisztségviselő) | 2010.01.25.- jelenleg | Natur Hungary Kft. | ügyvezető (vezető tisztségviselő) tag | 2019.02.13. – jelenleg |
| Trend R 47 Kft.                                                                                                                                                                                                                                         | ügyvezető (vezető tisztségviselő) tag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2009.10.30 - jelenleg  |  |                 |                                       |                       |                    |                                   |                       |                    |                                       |                        |
| Berill Invest Kft.                                                                                                                                                                                                                                      | ügyvezető (vezető tisztségviselő)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2010.01.25.- jelenleg  |  |                 |                                       |                       |                    |                                   |                       |                    |                                       |                        |
| Natur Hungary Kft.                                                                                                                                                                                                                                      | ügyvezető (vezető tisztségviselő) tag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2019.02.13. – jelenleg |  |                 |                                       |                       |                    |                                   |                       |                    |                                       |                        |

|                                                                                                                |                                                                                                                          |                                           |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|
| <p>azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben</p> | Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt.                                                                                     | Felügyelőbizottság tagja                  | 2016.08.17.- jelenleg     |
|                                                                                                                | Leones QSR Kft.                                                                                                          | ügyvezető (vezető tisztségviselő)         | 2019.01.08.- jelenleg     |
|                                                                                                                | Smart Real Estates Kft.                                                                                                  | ügyvezető (vezető tisztségviselő)         | 2021.07.30 - jelenleg     |
|                                                                                                                | NSO-Vacium Kft.                                                                                                          | ügyvezető (vezető tisztségviselő), tag    | 2022.05.17.- jelenleg     |
|                                                                                                                | Progress Étteremhálózat Kft.                                                                                             | Felügyelőbizottság tagja                  | 2019.02.28.- jelenleg     |
|                                                                                                                | Shopper Park Plus Nyrt.                                                                                                  | A felügyelő- és auditbizottság tagja      | 2023.10.27 - jelenleg     |
|                                                                                                                | Bojtár 53 Ingatlanhasznosító Kft.                                                                                        | ügyvezető (vezető tisztségviselő)         | 2020.02.12. - 2021.09.10. |
|                                                                                                                | Market 6.0 Ingatlanhasznosító Kft.                                                                                       | ügyvezető (vezető tisztségviselő)         | 2020.02.12.- jelenleg     |
|                                                                                                                | MAM BUDA PROJECT Kft.                                                                                                    | ügyvezető (vezető tisztségviselő)         | 2020.02.12.- 2024.05.01.  |
|                                                                                                                | MAM BUDA PROJECT Zrt.                                                                                                    | vezérigazgató (vezető tisztségviselő)     | 2024.05.01.- jelenleg     |
|                                                                                                                | MAM Bem Center Kft.                                                                                                      | ügyvezető (vezető tisztségviselő)         | 2021.09.06.- jelenleg     |
|                                                                                                                | BLUE URBAN ELEGANT Kft.                                                                                                  | ügyvezető (vezető tisztségviselő)         | 2020.11.27.- jelenleg     |
|                                                                                                                | King Studios AM Kft.                                                                                                     | ügyvezető (vezető tisztségviselő)         | 2021.04.30. – 2024.07.01. |
|                                                                                                                | Budapart Auratus Kft.                                                                                                    | ügyvezető (vezető tisztségviselő)         | 2021.04.30. - 2021.11.30. |
|                                                                                                                | Market Asset Management Zrt.                                                                                             | igazgatóság tagja (vezető tisztségviselő) | 2019.12.13- jelenleg      |
| Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel                    | A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel. |                                           |                           |
| Büntetett előéletre vonatkozó információk                                                                      | A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.                 |                                           |                           |
| Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre        | A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.                                                                   |                                           |                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| vonatkozóan;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                 |
| Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan                                                                                                                                                                                                                              | Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.                                          |
| Törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben. | Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor. |

|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Függetlenségre vonatkozó nyilatkozat                                                                                                                                                                                            | A felügyelőbizottsági és auditbizottsági tag függetlennek minősül.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Név                                                                                                                                                                                                                             | <b>Dr. Szűcs Gergely</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Üzleti elérhetőség                                                                                                                                                                                                              | <a href="mailto:gergely.szucs@cashline.eu">gergely.szucs@cashline.eu</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Beosztás                                                                                                                                                                                                                        | A Felügyelőbizottság és Auditbizottság tagja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Megbízás időtartama                                                                                                                                                                                                             | a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá válásának napjától kezdődő határozatlan időtartam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Szakmai önéletrajz                                                                                                                                                                                                              | A Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem Gazdálkodási Karának pénzügyi befektetés-elemző és kockázatkezelő szakán szerezte diplomáját 2003-ban. 2003-2007. között az MFB Rt. valamint az MFB Invest Zrt. alkalmazottja tőkebefektetési elemzőként, feladata a bankhoz forduló cégek fejlesztési terveinek elbírálása, a vállalatok működésének és gazdasági kilátásainak elemzése, cégértékelés, tőkebefektetési döntés-előkészítés, a portfóliócégek működésének vizsgálata, valamint a portfóliócégek értékesítése. 2007 óta a Cashline Csoporthoz tartozó társaságok munkavállalója tőkebefektetési elemzőként, feladata tőkebefektetési célpontok keresése, projektek elemzése, cégértékelés, a teljes tőkebefektetési folyamat lebonyolítása, a befektetéstől az értékesítéssel bezárólag. 2012 óta a Valor Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. vezérigazgatója, 2013 óta alkalmazottja és igazgatósági tagja. 2014 óta az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt., 2018 óta pedig a Forestay Alapkezelő Zrt. felügyelőbizottságának tagja. 2015-ben Ph.D. fokozatot szerzett a Budapesti Corvinus Egyetem Környezetgazdaságtan és Technológia Tanszékén, kutatási területei a környezeti innovációk és a szabadalmak. |
| Felsőfokú végzettség(ek)                                                                                                                                                                                                        | Okleveles közgazdász - Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem<br>Philosophiae Doctor - Budapesti Corvinus Egyetem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vezetői gyakorlat és annak időtartama:<br>(szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, | Valor Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. – vezető tisztségviselő<br>2012.07.16 – jelenleg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók                                                                             | Nem rendelkezik Részvénnel és opcióval sem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő              | Ilyen juttatások nem alkalmazandók az érintett személy tekintetében.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)                                                               | <p>Cashline Holding Zrt. – igazgatósági tag 2010.12.05 -jelenleg</p> <p>Valiosa Zrt. – igazgatósági tag 2011.02.09 - jelenleg</p> <p>Vistra Bau Kft. – ügyvezető 2011.12.30 - jelenleg</p> <p>Valor Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. – vezérigazgató 2012.07.16. – 2013.08.23., igazgatósági tag 2013.08.23 - 2023.03.31., vezérigazgató 2023.03.31. - jelenleg</p> <p>Dunavecsei Mg. Zrt. – igazgatósági tag 2013.07.31 - jelenleg</p> <p>Fiedler Capital Hungary Zrt. – felügyelőbizottság tagja 2014.07.03 – 2025.08.01.</p> <p>Mobilengine Ltd. – igazgatósági tag 2014.08.15 - jelenleg</p> <p>Adventum Zrt. – felügyelőbizottság tagja 2014.10.27 – jelenleg</p> <p>Shopper Park Plus Nyrt. – felügyelő- és auditbizottság elnöke 2023.10.27 - jelenleg</p> <p>FLORAMED-2000' Kft. – ügyvezető 1999.11.05-2003.09.12 /2015.01.27-jelenleg</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                 |                                                                                   |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | World Expression Entertainment Zrt. – igazgatósági tag 2015.08.11 - 2023.12.20. |                                                                                   |                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Forestay Alapkezelő Zrt. – felügyelőbizottság tagja 2018.12.11 - jelenleg       |                                                                                   |                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | CLR Kft. – ügyvezető 2019.02.04 - jelenleg                                      |                                                                                   |                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | AAM VC Pte Ltd. – igazgatósági tag 2020.01.14 - jelenleg                        |                                                                                   |                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Cashline-Agro Kft. – ügyvezető 2020.01.16 - jelenleg                            |                                                                                   |                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Cashline Invest MTY Zrt. – igazgatósági tag 2020.01.27 - jelenleg               |                                                                                   |                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Brecht Invest Pte. Ltd. – igazgatósági tag 2021.11.29 - jelenleg                |                                                                                   |                                                     |
| Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben | Cashline Holding Zrt.                                                           | igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)                                          | 2010.12.15 - jelenleg                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Valiosa Zrt.                                                                    | igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)                                          | 2011.02.09 - jelenleg                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vistra Bau Kft.                                                                 | ügyvezető (vezető tisztségviselő)                                                 | 2011.12.30 - jelenleg                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Valor Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.                                    | igazgatósági tag/vezérigazgató (vezető tisztségviselő)                            | 2013.08.23. - jelenleg                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Dunavecsei Mg. Zrt.                                                             | igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)                                          | 2013.07.31 - jelenleg                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Valor Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.                                    | igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)<br>vezérigazgató (vezető tisztségviselő) | 2013.08.23 - 2023.03.31.<br>2023.03.01.-jelenleg    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | .                                                                               |                                                                                   |                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Robot Informatika Zrt.                                                          | igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)<br>vezérigazgató (vezető tisztségviselő) | 2014.05.26 -2020.04.01<br>2021.04.29. - 2021.07.19. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fiedler Capital Hungary Zrt.                                                    | felügyelő-bizottság tagja                                                         | 2014.07.03 - 2025.08.01.                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mobilengine Ltd.                                                                | igazgatósági tag                                                                  | 2014.08.15 - jelenleg                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Adventum Zrt.                                                                   | felügyelő-bizottság tagja                                                         | 2014.10.27 - jelenleg                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | Shopper Park Plus Nyrt.                                                         | felügyelő- és auditbizottság elnöke                                               | 2023.10.27 - jelenleg                               |

|                                                  |                                          |                                                            |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| FLORAMED-2000' Kft.                              | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 1999.11.05. -<br>2003.09.12.<br><br>2015.01.27. – jelenleg |
| World Expression<br>Entertainment Zrt.           | igazgatósági tag (vezető<br>tisztviselő) | 2015.08.11. –<br>2023.12.20.                               |
| Forestay Alapkezelő<br>Zrt.                      | felügyelő-bizottság tagja                | 2018.12.05.<br>- jelenleg                                  |
| CLR Kft.                                         | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2019.02.04.<br>- jelenleg                                  |
| BauApp Kft.                                      | igazgatósági tag (vezető<br>tisztviselő) | 2019.06.03. –<br>2021.12.23                                |
| AAM VC Pte Ltd.                                  | igazgatósági tag                         | 2020.01.14<br>- jelenleg                                   |
| Cashline-Agro Kft.                               | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2020.01.16.<br>- jelenleg                                  |
| Cashline Invest MTY<br>Zrt.                      | igazgatósági tag (vezető<br>tisztviselő) | 2020.01.27<br>- jelenleg                                   |
| DTLS Kft.                                        | igazgatósági tag (vezető<br>tisztviselő) | 2020.12.18 –<br>2022.01.27                                 |
| EDIAFILT KFT.                                    | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2021.04.29.-<br>2021.07.19.                                |
| RedDress Medical<br>Hungary Kft. v.a.            | ügyvezető (vezető<br>tisztviselő)        | 2021.04.29.-<br>2022.03.30.                                |
| Brecht Invest Pte. Ltd.                          | igazgatósági tag                         | 2021.11.29.- jelenleg                                      |
| FLORAMED-2000'<br>Kft.                           | tulajdonos                               | jelenleg fennáll                                           |
| Valor Capital Kockázati<br>Tőkealap- kezelő Zrt. | tulajdonos                               | jelenleg fennáll                                           |
| Valiosa Zrt.                                     | tulajdonos                               | jelenleg nem áll fenn                                      |
| Mobilengine Ltd. (UK)                            | tulajdonos                               | jelenleg fennáll                                           |
| BA Befektetési Kft.                              | tulajdonos                               | jelenleg fennáll                                           |
| Medinow Kft.                                     | tulajdonos                               | jelenleg nem áll fenn                                      |
| Lanbrus Kft.                                     | tulajdonos                               | jelenleg nem áll fenn                                      |
| Budapest Aeroservice<br>Kft.                     | tulajdonos                               | jelenleg nem áll fenn                                      |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                          |                          |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beyond Meat Inc                                                                                                          | tulajdonos               | jelenleg fennáll            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Virgin Galactic Holdings Inc.                                                                                            | tulajdonos               | jelenleg fennáll            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pulsenmore Ltd.                                                                                                          | tulajdonos               | jelenleg fennáll            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Manta Biofuel Inc.                                                                                                       | átváltható<br>tulajdonos | kötvény<br>jelenleg fennáll |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Smart Yields Inc.                                                                                                        | átváltható<br>tulajdonos | kötvény<br>jelenleg fennáll |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sapient Industries Inc.                                                                                                  | átváltható<br>tulajdonos | kötvény<br>jelenleg fennáll |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   | The Light Phone Inc.                                                                                                     | átváltható<br>tulajdonos | kötvény<br>jelenleg fennáll |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                          |                          |                             |
| Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel                                                                                                                                                                                       | A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel. |                          |                             |
| Büntetett előéletre vonatkozó információk                                                                                                                                                                                                                                         | A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.                 |                          |                             |
| Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;                                                                                                                                                              | A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.                                                                   |                          |                             |
| Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan | Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.                                                   |                          |                             |
| Törvényben meghatározott                                                                                                                                                                                                                                                          | Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor.          |                          |                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                      |                                                                    |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Függetlenségre vonatkozó nyilatkozat | A felügyelőbizottsági és auditbizottsági tag függetlennek minősül. |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

## 7.2. Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége

A Kibocsátó a fenti 7.1 pontban (Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők) felsorolt személyek által a Kibocsátó számára végzett feladatok, a személyek magánérdeke és/vagy más feladatai vonatkozásában összeférhetetlenségi okot nem azonosított.

Nincsen hatályban olyan, a Kibocsátó által a Főreszvényesekkel, ügyfelekkel, szállítókkal vagy egyéb személyekkel kötött megállapodás vagy egyezség, amely alapján a 7.1. pontban említett személyeket igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjává vagy vezető tisztségviselővé, így különösen igazgatósági tagnak, illetve felügyelő-, és auditbizottsági tagnak választották.

A fenti 7.1. pontban felsorolt személyekkel nem került megkötésre olyan megállapodás, amelyek értelmében meghatározott időtartamra korlátozták volna a Kibocsátó értékpapírjaiban való részesedésük, így a Részvények elidegenítését.

### **7.3. Könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottság**

A Kibocsátó utolsó teljes pénzügyi évében nem rendelkezett könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottsággal.

### **7.4. A Kibocsátó vállalatirányítása**

A Kibocsátó teljesíti a Magyarországon érvényes vállalatirányítási rendszer követelményeit. A Kibocsátó működése során betartja a rá vonatkozó jogszabályokban foglalt előírásokat. A Kibocsátó a BÉT által közzétett felelős társaságirányítási ajánlásoknak a Tájékoztató keltének időpontjában nem felel meg, tekintettel arra, hogy ezen ajánlások a nyilvánosan működő részvénytársaságokra vonatkoznak, és a Kibocsátó Részvényei sem a jelen Tájékoztató aláírásának, sem annak közzétételének napján még nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

A jelen Tájékoztató céljával összhangban a Kibocsátó 2025. december 19. napján hozott közgyűlési határozatában döntött a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársaságként történő továbbműködéséről, és ahhoz kapcsolódóan határozott az ilyen működéshez kapcsolódó, a jogszabályok által előírt vállalatirányítási struktúra kialakításáról is. Ehhez kapcsolódóan a Közgyűlés elfogadta a Nyilvános Alapszabályt, és megválasztotta a Kibocsátó új ellenőrző testületeinek tagjait (felügyelőbizottsági tagokat és auditbizottsági tagokat). A Kibocsátó ezzel eleget tett a vonatkozó jogszabályokban előírt kötelezettségeinek.

A Kibocsátó folyamatosan készül fel a nyilvánosan működő részvénytársaságként történő működésre, így többek között arra, hogy a Budapesti Értéktőzsde által közzétett felelős társaságirányítási ajánlásoknak maradéktalanul megfeleljen, amely a Kibocsátó célja. Ennek megfelelően a Nyilvános Alapszabályban és a belső szabályzataiban a Kibocsátó olyan rendelkezéseket fogad el, amelyek átláthatóvá és ellenőrizhetővé teszik a társasági működését, elősegítik a részvényesi joggyakorlást (információkhoz való hozzájutás, közgyűlésen való részvétel, szavazati jog).

### **7.5. A Kibocsátó alapító okirata és alapszabálya**

#### **7.5.1. Cégjegyzék és cégjegyzékszám, célkitűzések**

A Kibocsátó a Fővárosi Törvényszék, mint cégbíróság által vezetett cégjegyzékbe 01-10-142956 számon került bejegyzésre. A Kibocsátó célkitűzései nem kerültek rögzítésre a Kibocsátó alapszabályában (sem a Zártkörű Alapszabályban, sem a Nyilvános Alapszabályban), azzal, hogy a Kibocsátó stratégiája és céljai a jelen Tájékoztató IV. Fejezetének 5.4 pontjában (Stratégia és célok) találhatóak.

#### **7.5.2. Amennyiben a meglévő részvényeknek egynél több osztálya létezik, az egyes osztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása**

A Részvényekhez kapcsolódó jogok a jelen Tájékoztató V. fejezetének 4.4 pontjában kerülnek bemutatásra.

A Részvényeken kívül más részvényosztály nem került kibocsátásra.

#### **7.5.3. Azoknak a rendelkezéseknek a rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, elhalasztják vagy akár megakadályozzák a Kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását**

Sem a Zártkörű, sem a Nyilvános Alapszabály nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely adott esetben késleltetné, vagy akár megakadályozná a Kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.

Elsőbbségi joggal az a részvényes jogosult élni, aki az Igazgatóság, valamint a Közgyűlés által meghatározott elsőbbségi fordulónapra a részvénykönyvi bejegyzés alapján a Kibocsátó részvényese. A Közgyűlés – az Igazgatóság írásbeli előterjesztése alapján – a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlását korlátozhatja, kizárhatja, illetőleg az Igazgatóságot az alaptőke felemelésére felhatalmazó határozatában felhatalmazhatja a tőkeemelésre vonatkozó felhatalmazás időtartamára a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásának korlátozására, kizárására. Ebben az esetben az Igazgatóságnak az előterjesztésben be kell mutatnia a jegyzési elsőbbségi jog korlátozására, illetve kizárására irányuló indítvány indokait.

## 8. FŐRÉSZVÉNYESEK, TULAJDONOSI SZERKEZET

### 8.1. Személyek, akiknek a Kibocsátóban közvetlen vagy közvetett befolyása bejelentés köteles

A Kibocsátó felé tett részvényesi bejelentések és a Kibocsátó Zártkörű Alapszabálya alapján jelen Tájékoztató keltének napján az alábbi személyek rendelkeznek a Kibocsátó tekintetében 5%-ot meghaladó közvetlen befolyással:

| Részvényes neve                                                                                              | Alaptőkében való közvetlen részesedés mértéke (tulajdoni hányad) | Szavazati jogokban való közvetlen részesedés mértéke |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>KOMAL Invest Kft.</b> (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-377901) | 74%                                                              | 74%                                                  |
| <b>Tranzit Holding Kft.</b> (székhely: 4028 Debrecen, Simonyi út 23.; cégjegyzékszám: 09-09-029557)          | 10%                                                              | 10%                                                  |

A KOMAL Invest egyedüli részvényese a QUARTUM Alap.

A Kibocsátó tudomása szerint a Kibocsátó a részvényesein, illetve Bárány Kristóf Péteren kívül nem áll sem közvetve, sem közvetlenül más személy ellenőrzése alatt.

A Kibocsátó tőkeszerkezetére vonatkozó információk jelen Tájékoztató V. fejezetének 3.2. pontjában, míg a Kibocsátó osztalékpolitikájára vonatkozó információk jelen Tájékoztató IV. fejezetének 11.2. pontjában kerülnek bemutatásra.

### 8.2. Fő részvényesek eltérő szavazati joga

A Kibocsátó 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró részvényesei nem rendelkeznek eltérő szavazati jogokkal.

### 8.3. Vezető tisztségviselők részesedése

Az Igazgatóság tagjai közül Bárány Kristóf Péter 1,26%, Marton András 0,07% közvetett részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban. A Részvényekhez kapcsolódó opciókkal az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai nem rendelkeznek.

#### **8.4. A Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulását eredményezhető megállapodások**

A Kibocsátónak tudomása szerint az alábbiakban bemutatott megállapodás az, amelynek végrehajtása egy későbbi időpontban a Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet:

A KOMAL Invest a Hitelszerződésen alapuló követelések biztosítására óvadékot alapított a tulajdonában álló Részvényeken a Hitelező javára. A Hitelszerződésben meghatározott felmondási események bekövetkezése esetén – amennyiben a Hitelező kielégítési joga megnyílik – a Hitelező jogosulttá válhat az óvadék gyakorlására a Részvények tekintetében, amelynek eredményeként az óvadékkal terhelt Részvények a Hitelező vagy harmadik személy tulajdonába kerülhetnek, azzal, hogy a KOMAL Invest által később megszerzett, a Kibocsátó által kibocsátott valamennyi részvény tekintetében is fennáll az óvadék és annak gyakorlására való jogosultság a fentiek szerint.

### **9. JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK**

#### **9.1. Javadalmazások**

Jelen Tájékoztató IV. fejezetének 7.1 (Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők) pontjában bemutatott, az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületének tagjai, és azon vezető tisztségviselők, akinek személye hozzájárulhat annak megállapításához, hogy a Kibocsátó megfelelő szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik a Kibocsátó üzleti tevékenységének vezetéséhez, javadalmazásban (ideértve a sikerdíjakat és utólagos javadalmazást is) vagy természetbeni juttatásban nem részesültek a 2024-es pénzügyi évben. E személyek a tevékenységüket ingyenesen látták el, és jelen Tájékoztató keltének napján is ingyenesen látják el.

#### **9.2. Munkavállalói ösztönző rendszerek**

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó nem rendelkezik alkalmazottakkal, így általa nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése nem történik, így ebből a célból semmilyen összeg nem került elhatárolásra vagy felhalmozásra. A Kibocsátónál nem került kialakításra olyan ösztönző rendszer, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnének a Kibocsátó tőkéjéből.

#### **9.3. Részvénytulajdon és részvényopciók**

Nem kerültek megkötésre olyan megállapodások, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnének a Kibocsátó tőkéjéből. Továbbá nem kerültek megkötésre olyan megállapodások sem, amelyek révén az Igazgatóság vagy a Felügyelőbizottság, jelen Tájékoztató IV. fejezetének 7.1 (*Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők*) pontjában felsorolt tagjai részesedhetnének a Kibocsátó tőkéjéből.

A Részvényekhez kapcsolódó opciókkal nem rendelkeznek sem az alkalmazottak, sem az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság fentebb említett tagjai.

### **10. ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA**

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó szakmai feladatait megbízottak, illetve alvállalkozók útján látja el, sem a jelen Tájékoztató keltének napján, sem a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakokban nem került sor a Kibocsátónál alkalmazottak foglalkoztatására.

A Kibocsátó megbízottak/alvállalkozók által elvégzett feladatait, valamint az ezen feladatokat ellátó személyeket jelen Tájékoztató IV. fejezetének 19. (Lényeges Szerződések) pontja, valamint 17. (Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek) pontja tartalmazza.

## 11. AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE

A jelen Tájékoztatóban szereplő számszerű információkat a Kibocsátó a könnyebb bemutatás érdekében kerekítette. Ennek megfelelően előfordulhat, hogy bizonyos esetekben a számok vagy a százalékok összege egy táblázat oszlopában vagy sorában nem egyezik pontosan az adott oszlopban vagy sorban megadott számok összegével. Ezen kívül bizonyos számadatok ebben a dokumentumban a legközelebbi egész számra vagy egy tizedesjegyre kerültek kerekítésre.

### 11.1. Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a jelen 11. pont szerinti táblázatok tartalmazhatnak adott esetben nem jelentős kerekítési hibákat. Az áttekintés a Kibocsátó 2024-es auditált éves beszámolójára és a Kibocsátó 2025.06.30-as időponttal készített nem auditált, átvilágított időközi éves beszámolójára támaszkodik. A Kibocsátó átalakulással jött létre 2024. október 1-gyel, így a 2024-es éves beszámolója három hónap működéséről ad számot.

A Kibocsátó euróban vezeti a könyveit, a beszámolók a magyar számviteli törvény alapján készültek.

#### 11.1.1. A KEQI Zrt. jelentősebb mérlegtételeinek bemutatása

| Pénznem: millió euró                 | 2024.12.31              | 2024.09.30                                 | 2023.12.31              | 2022.12.31              | 2025.06.30                     |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|
|                                      | KEQI Zrt                | KEQI Kft                                   | KEQI Kft                | KEQI Kft                | KEQI Zrt                       |
|                                      | Auditált éves beszámoló | Auditált tevékenységet záró éves beszámoló | Auditált éves beszámoló | Auditált éves beszámoló | Nem auditált időközi beszámoló |
| <b>Befektetett eszközök</b>          | <b>201,9</b>            | <b>119,4</b>                               | <b>119,7</b>            | <b>117,1</b>            | <b>190,5</b>                   |
| Immateriális javak                   | 0,1                     | 0,1                                        | 0,1                     | 0,1                     | 0,1                            |
| Tárgyi eszközök                      | 201,8                   | 119,3                                      | 119,6                   | 117,1                   | 190,4                          |
| <b>Befektetett pénzügyi eszközök</b> | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>                                 | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>                     |
| <b>Forgóeszközök</b>                 | <b>6,1</b>              | <b>7,7</b>                                 | <b>7,1</b>              | <b>8,6</b>              | <b>4,7</b>                     |
| <b>Készletek</b>                     | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>                                 | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>                     |
| Követelések                          | 2,3                     | 2,7                                        | 2,8                     | 2,6                     | 2,9                            |
| Értékpapírok                         | 0,0                     | 0,0                                        | 0,0                     | 0,0                     | 0,0                            |
| Pénzeszközök                         | 3,8                     | 4,9                                        | 4,3                     | 6,0                     | 1,9                            |
| <b>Aktív időbeli elhatárolások</b>   | <b>1,2</b>              | <b>0,4</b>                                 | <b>0,0</b>              | <b>2,7</b>              | <b>0,7</b>                     |
| <b>Eszközök összesen</b>             | <b>209,1</b>            | <b>127,5</b>                               | <b>126,8</b>            | <b>128,5</b>            | <b>195,9</b>                   |
| <b>Saját tőke</b>                    | <b>85,1</b>             | <b>3,9</b>                                 | <b>3,7</b>              | <b>5,5</b>              | <b>73,4</b>                    |
| Jegyzett tőke                        | 0,0                     | 0,0                                        | 0,0                     | 0,0                     | 0,0                            |
| Eredménytartalék                     | 3,9                     | 3,7                                        | 5,4                     | 7,4                     | 2,7                            |
| Értékelési tartalék                  | 82,3                    | 0,0                                        | 0,0                     | 0,0                     | 70,9                           |
| Adózott eredmény                     | (1,2)                   | 0,2                                        | (1,8)                   | (1,9)                   | (0,2)                          |

|                                      |              |              |              |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Céltartalékok</b>                 | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   |
| <b>Kötelezettségek</b>               | <b>121,0</b> | <b>121,6</b> | <b>122,3</b> | <b>120,8</b> | <b>119,8</b> |
| Hátrasorolt kötelezettségek          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek      | 117,1        | 117,8        | 119,8        | 118,7        | 116,1        |
| Rövid lejáratú kötelezettségek       | 3,9          | 3,8          | 2,5          | 2,2          | 3,7          |
| <b>Passzív időbeli elhatárolások</b> | <b>3,1</b>   | <b>2,0</b>   | <b>0,8</b>   | <b>2,2</b>   | <b>2,7</b>   |
| <b>Források összesen</b>             | <b>209,1</b> | <b>127,5</b> | <b>126,8</b> | <b>128,5</b> | <b>195,9</b> |

A Kibocsátónak és jogelődjének, a KEQI Kft.-nek az adatai összehasonlíthatóak, a Kibocsátó vállalkozásának alakulásáról olyan képet adnak, amely a Kibocsátó jelen helyzetének megítélésében támpontot ad, így azokat egymás mellett szerepeltetjük és együtt elemezzük.

### **Befektetett eszközök**

A Befektetett eszközök soron a KÖKI Bevásárlóközpont értéke jelenik meg, melyet a 2024.12.31-i éves beszámólótól kezdődően az éves rendszerességgű ingatlan ártértékelés módosít.

### **Követelések**

A követelés állomány elsősorban a vevőköveteléseket takarja. A stabil működésre tekintettel a követelések állománya nem változott jelentősen a vizsgált időszakban.

### **Pénzeszközök**

A Kibocsátó a szükséges mértékű pénzállományt tartja a mérlegében.

### **Jegyzett tőke**

A Kibocsátó jegyzett tőkéje 47 ezer euró volt a vizsgált időszakban.

### **Eredménytartalék**

A Kibocsátó a vizsgált időszakban nem fizetett osztalékot, az eredménytartalékát csak az időszakok adózott eredménye módosította.

### **Értékelési tartalék**

A Kibocsátó a számviteli politika változása következtében 2024.12.31-től valós értékelést alkalmaz a KÖKI Bevásárlóközpontra és az ezt mutatja ki a beszámolójában.

### **Hosszú lejáratú kötelezettségek**

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök soron elsősorban a bankhitelből fakadó és a tulajdonosoktól kapott kölcsön egyenlege szerepel. A bankhitel bemutatása a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.5.1 pontjában található.

### **Rövid lejáratú kötelezettségek**

A rövid lejáratú kötelezettségek soron elsősorban a szállítói kötelezettségek és 2024.09.30-tól a hosszú lejáratú hitelek egy éven belül visszafizetendő összege szerepel.

#### 11.1.2. A Kibocsátó cash flow kimutatásának bemutatása

| Pénznem: millió euró                                      | 2024 10-12.<br>hó          | 2024 1-9. hó                                        | 2023. év<br>javított<br>adata*                      | 2023. év                   | 2022. év                   | 2025 1-6 hó                          | 2024 1-6 hó                          |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                           | KEQI Zrt                   | KEQI Kft                                            | KEQI Kft                                            | KEQI Kft                   | KEQI Kft                   | KEQI Zrt                             | KEQI Zrt                             |
|                                                           | Auditált éves<br>beszámoló | Auditált<br>tevékenységet<br>záró éves<br>beszámoló | Auditált<br>tevékenységet<br>záró éves<br>beszámoló | Auditált éves<br>beszámoló | Auditált éves<br>beszámoló | Nem auditált<br>időközi<br>beszámoló | Nem auditált<br>időközi<br>beszámoló |
| Szokásos tevékenységből<br>származó pénzeszközváltozás    | (207 139)                  | (90 234)                                            | 336 921                                             | 565 522                    | (11 386 626)               | (549 093)                            | 386 157                              |
| Befektetési tevékenységből<br>származó pénzeszközváltozás | (83 616 826)               | (440 239)                                           | (3 345 504)                                         | (2 214 440)                | 8 725 353                  | 11 284 048                           | (384 807)                            |
| Pénzügyi műveletekből származó<br>pénzeszközváltozás      | 82 790 654                 | 933 202                                             | 1 131 064                                           | 0                          | 0                          | (12 613 670)                         | 617 773                              |

\*A tevékenységet záró 2024.09.30-i auditált éves beszámoló kiegészítő mellékletében közzétett Cash Flow kimutatásban az előző évre összehasonlító adatként megadott 2023-as üzleti év adatai változtak az auditált 2023. évi éves beszámolóban közzétett cash flow adatokhoz képest.

#### Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Működési cash flow)

A 2022. évben kapcsolt vállalattal szemben történt kötelezettség visszafizetés, mely miatt a szokásos tevékenységből származó cash flow kiugró mértékben negatív, -11,4 MEUR-t mutat. A többi időszakban a működési cash flow kiegyensúlyozott, negatív értékét a tulajdonosi hitelekre elszámolt kamat okozza.

#### Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Befektetési cash flow)

A befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás a beruházások mellett a tulajdonosokkal szembeni egyenlegek módosulását mutatja. A 2024.12.31-től alkalmazott ingatlan ártértékelés különbözete szintén a befektetési cash flowban jelent meg.

#### Pénzügyi tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Pénzügyi cash flow)

A 2024. 10-12. hó és a 2025 1-6 hó kiugró adata az ingatlan érték helyesbítés változása miatti tőkeváltozás következménye.



### 11.1.3. A KEQI Zrt. jelentősebb eredményssorainak bemutatása

A Kibocsátó 2024 október 1. napjával átalakulással jött létre. Jogelődje a KEQI Kft., melynek tevékenysége a Kibocsátó tevékenységével egyezett, a KÖKI Bevásárlóközpont tulajdonosaként annak bérbeadásával foglalkozott. Az alábbiakban a Kibocsátó számaait ismertetjük, kiegészítve a Kibocsátó működésének időszakát a jogelőd adataival hipotetikus jelleggel egy három évre visszatekintő idősorra.

|                                                 | 2024 10-12.<br>hó             | 2024 1-9. hó                                         | 2023. év                      | 2022. év                      | 2025 1-6 hó                             | 2024 1-6<br>hó                          |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                 | KEQI Zrt                      | KEQI Kft                                             | KEQI Kft                      | KEQI Kft                      | KEQI Zrt                                | KEQI Kft                                |
|                                                 | Auditált<br>éves<br>beszámoló | Auditált<br>tevékenység<br>et záró éves<br>beszámoló | Auditált<br>éves<br>beszámoló | Auditált<br>éves<br>beszámoló | Nem<br>auditált<br>időközi<br>beszámoló | Nem<br>auditált<br>időközi<br>beszámoló |
| Értékesítés nettó árbevétele                    | 4.348.014                     | 12.582.759                                           | 16.669.485                    | 13.460.715                    | 9.019.166                               | 8.873.269                               |
| Egyéb bevételek                                 | 337.888                       | 267.267                                              | 393.243                       | 392.275                       | 3.548                                   | 1.014                                   |
| Anyagjellegű ráfordítások                       | 3.219.655                     | 6.045.320                                            | 10.902.006                    | 8.024.084                     | 4.924.125                               | 3.715.580                               |
| Személyi jellegű ráfordítások                   | 995                           | 10.628                                               | 14.068                        | 3.406                         | 0                                       | 10.022                                  |
| Értécsökkenési leírás                           | 34.866                        | 681.274                                              | 801.292                       | 537.778                       | 68.885                                  | 450.242                                 |
| Egyéb ráfordítások                              | 618.436                       | 1.136.505                                            | 1.353.155                     | 1.755.522                     | 695.100                                 | 553.279                                 |
| <b>Üzemi (üzleti) tevékenység<br/>eredménye</b> | <b>811.950</b>                | <b>4.976.299</b>                                     | <b>3.992.207</b>              | <b>3.532.200</b>              | <b>3.334.604</b>                        | <b>4.145.160</b>                        |
| Pénzügyi műveletek bevételei                    | 196.591                       | 999.561                                              | 1.317.868                     | 2.392.441                     | 270.945                                 | 511.140                                 |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai                 | 2.166.268                     | 5.723.923                                            | 7.072.122                     | 7.857.636                     | 3.844.629                               | 3.702.768                               |
| <b>Pénzügyi műveletek<br/>eredménye</b>         | <b>(1.969.677)</b>            | <b>(4.724.362)</b>                                   | <b>(5.754.254)</b>            | <b>(5.465.195)</b>            | <b>(3.573.684)</b>                      | <b>(3.191.628)</b>                      |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                   | <b>(1.157.727)</b>            | <b>251.937</b>                                       | <b>(1.762.047)</b>            | <b>(1.932.995)</b>            | <b>(239.080)</b>                        | <b>953.532</b>                          |
| Adófizetési kötelezettség                       | 2.636                         | 30.067                                               | 9.926                         | 8.773                         | 5.019                                   | 9.083                                   |
| <b>Adózott eredmény</b>                         | <b>(1.160.363)</b>            | <b>221.870</b>                                       | <b>(1.771.973)</b>            | <b>(1.941.768)</b>            | <b>(244.099)</b>                        | <b>944.449</b>                          |

#### Értékesítés nettó árbevétele:

A Kibocsátó nettó árbevétele bérleti díjból és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódóan számlázott üzemeltetési díjból és a bérlői közműfogyasztás tovább értékesítéséből származik.

Az Ingatlan bevételtermelő képességgel kapcsolatos adatait a IV. fejezet 5.2. pontja mutatja be.

#### Egyéb bevétel:

Az egyéb bevétel elsődlegesen a visszaírt értékvesztéseket tartalmazza.

#### Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások az Ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket és a bérlőknek közvetlenül továbbhárított költségeket jelentik. Ezen költségek alapját a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.2. b és 5.2.2c pontokban foglalt tevékenységek és a 5.2.4., 5.2.5 és az 5.2.7 és 5.2.8 pontjában bemutatott szerződések adják.

## **Értécsökkenési leírás**

A KEQI Kft. időszakához képest a KEQI Zrt.-ben tapasztalható jelentősebb csökkenés oka, hogy a KÖKI Bevásárlóközpont „B” épületének nettó értéke elérte a maradványértéket, így erre az épületre további értécsökkenést a Kibocsátó nem számol el. A korábbi értécsökkenési leírás legnagyobb része ezen az ingatlanon jelentkezett.

## **Pénzügyi műveletek bevételei**

A pénzügyi műveletek bevételei árfolyamnyereségből és kapott kamatból adódnak.

## **Pénzügyi műveletek ráfordításai**

A pénzügyi műveletek ráfordításai között a legnagyobb tétel a fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások, melyek bankhitelekhez és anyavállalati kölcsönökhöz kapcsolódó kamatokat jelentenek.

## **Adófizetési kötelezettség**

Az adófizetési kötelezettség társasági adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítást takar.

## **11.2. Osztalékpolitika**

A Kibocsátó nem rendelkezik osztalékpolitikával, ugyanakkor a SZIT tv., valamint a Zártkörű Alapszabály és a Nyilvános Alapszabály alapján is köteles az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására javaslatot tenni, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a SZIT szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék mértékét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.

A Kibocsátó megalakulása, 2024. október 1. óta nem fizetett osztalékot.

## **12. TŐKEFORRÁSOK**

Az alábbi táblázat a Kibocsátó saját tőkeforrásaira vonatkozó adatait mutatja be.

A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 12. pontja szerinti táblázatok tartalmazhatnak adott esetben nem jelentős kerekítési hibákat.

A Kibocsátó a Tájékoztató keltjének napján összesen 10.000.000 EUR jegyzett tőkével rendelkezik.

A Kibocsátó 2024. október 1. napján 47.000 EUR jegyzett tőkével jött létre.

2024.12.31. napján a Kibocsátó jegyzett tőkéje 47 000 EUR volt.

A Kibocsátó eredménytartalékának összege 2024.12.31. napján 3 892 729 EUR volt.

A Kibocsátó értékelési tartalékának összege 2024.12.31. napján 82 309 394 EUR volt.

A Kibocsátó tárgyévi veszteségének összege 2024.12.31. napján 1 160 363 EUR volt.

A Kibocsátó teljes saját tőkéjének összege 2024.12.31. napján 85 088 760 EUR volt.

|                     | 2024.12.31  |
|---------------------|-------------|
| Jegyzett tőke       | 47 000      |
| Eredménytartalék    | 3 892 729   |
| Értékelési tartalék | 82 309 394  |
| Tárgyévi eredmény   | - 1 160 363 |
| Teljes saját tőke   | 85 088 760  |

A saját tőke és a bankhitel aránya 2024.12.31-én 206% volt.

A Kibocsátó részvényesei 2025. december 19. napján tartott közgyűlésükön döntöttek a Kibocsátó alaptőkéjének új részvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséről (amely során 9.953.000 db, 1 EUR névértékű és 6,21541342899997 EUR kibocsátási értékű, a korábban kibocsátottakkal egyező jogokat megtestesítő új Részvény került kibocsátásra). A Kibocsátó alaptőkéje így 10.000.000 EUR-ra nőtt. Az újonnan kibocsátásra kerülő Részvények kibocsátási értéke rendelkezésre bocsátásra került.

### 13. KÖZZÉTETT VAGY ÚJ NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY -BECSLÉS

A Kibocsátó nem tett és nem fog közzétenni nyereség-előrejelzést vagy -becslést.

### 14. A KIBOCSÁTÓ PÉNZÜGYI HELYZETÉBEN BEKÖVETKEZETT JELENTŐS VÁLTOZÁSOK

A Kibocsátó pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett jelentős változás bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi kimutatásokat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé.

A Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem történt jelentős változás a 2025.06.30-as időközi beszámolóban közzétett állapothoz képest.

### 15. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

#### 15.1. Alaptőke

A Kibocsátó 2024. október 1. napjának hatályával jött létre, jogelődje, a KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság átalakulása folytán, 47.000 EUR alaptőkével, amelyet 47.000 db, egyenként 1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény testesített meg.

A Kibocsátó részvényesei 2025. december 19. napján tartott közgyűlésükön döntöttek a Kibocsátó alaptőkéjének új részvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséről (amely során 9.953.000 db, 1 EUR névértékű és 6,21541342899997 EUR kibocsátási értékű, a korábban kibocsátottakkal egyező jogokat megtestesítő új Részvény került kibocsátásra). A Kibocsátó alaptőkéje így 10.000.000 EUR-ra nőtt.

A Kibocsátó valamennyi Részvényének teljes kibocsátási értékét a Kibocsátó részvényesei a Kibocsátó rendelkezésére bocsátották.

A Kibocsátó, illetve a Kibocsátó nevében harmadik személy nem tulajdonol kibocsátói részvényt.

A Kibocsátó alaptőkéje teljes egészében pénzbeli vagyoni hozzájárulásból áll.

A Kibocsátó nem határozott átváltható értékpapírok, cserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok kibocsátásáról.

A Kibocsátó részvényein **opciós jog nem áll fenn. A Kibocsátó KOMAL Invest tulajdonában álló részvényein a Hitelező javára biztosítéki célú óvadék került megalapításra.**

A Kibocsátó előzetes alaptőke-emelésről nem határozott, és nincsen a Kibocsátó tőkeemelésére vonatkozó kötelezettségvállalás.

## 15.2. Az alaptőke alakulását összefoglaló táblázat

|                                                                                                     |                                                                              |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A Kibocsátó alaptőkéje az elmúlt évek részvénykibocsátásai eredményeként a következők szerint nőtt: | 2024.10. hó                                                                  | 2025.12. hó                                                                                                              |
| Alaptőke összege                                                                                    | 47.000 EUR                                                                   | 10.000.000 EUR                                                                                                           |
| Befizetett alaptőke összege                                                                         | 47.000 EUR                                                                   | 10.000.000 EUR                                                                                                           |
| Alaptőke emelésről hozott döntés száma                                                              | -                                                                            | 2/2025.12.19. számú Közgyűlési Határozat                                                                                 |
| Kibocsátott részvények darabszáma                                                                   | 47.000 db névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény        | 10.000.000 db névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény                                                |
| Teljesen kifizetett részvények darabszáma                                                           | 47.000 db névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény        | 10.000.000 db névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény                                                |
| Nem teljesen kifizetett részvények darabszáma                                                       | -                                                                            | -                                                                                                                        |
| Részvények névértéke                                                                                | 1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény | 1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény                                             |
| Részvények ára (részvény kibocsátási értéke)                                                        | 47.000 db, 1 EUR kibocsátási értékű törzsrészvény                            | 47.000 db, 1 EUR kibocsátási értékű törzsrészvény<br>9.953.000 db, 6,21541342899997 EUR kibocsátási értékű törzsrészvény |

|                                                         |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Év első napján forgalomban lévő részvények darabszáma   | -                                                                     | 47.000 db névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény                                                                                                                                                                                    |
| Év utolsó napján forgalomban lévő részvények darabszáma | 47.000 db névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény | 47.000 db névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény                                                                                                                                                                                    |
| Részvényekkel kapcsolatos egyéb lényeges részletek      | -                                                                     | A 9.950.000 db, 6,21541342899997 EUR kibocsátási értékű törzsrészvény kibocsátási értéke oly módon került teljesítésre, hogy a részvényesek fizetési kötelezettségébe beszámításra került a Társaság részvényesekkel szemben fennálló kölcsönkövetelése. |

## 16. SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

A Kibocsátó Magyarországon bejegyzett és működő gazdasági társaság, amelyre az Európai Unió közvetlenül alkalmazandó, valamint Magyarország jogszabályai alkalmazandók.

A Kibocsátóra irányadó, a működését meghatározó fontosabb jogszabályok a Tájékoztató IV. fejezetének 4.5 pontjában, a Kibocsátóra irányadó főbb szabályozási kockázatok pedig a Tájékoztató II. fejezetének 1.3 pontjában kerültek felsorolásra. Jelen Tájékoztató IV. fejezetének 4.5 pontjában felsorolt jogszabályokon kívüli, egyéb speciális ágazati előírások nem befolyásolják a Kibocsátó működését. A jogszabályi környezetben, illetve a hatósági jogalkalmazói gyakorlatban, különösen a Kibocsátó, valamint jellemzően a bérlő partnerek üzleti tevékenységét érintő jogszabályokban bekövetkező változások gyakorolhatnak hatást a Kibocsátó pénzügyi helyzetére, eredményességére és üzleti lehetőségeire.

A Kibocsátó üzleti tevékenységére jelentős mértékben hatnak a globális pénzügyi, pénzügyi folyamatok, tekintettel arra, hogy a Kibocsátó oldaláról kockázatként jelenhetnek meg a gazdasági környezet megváltozásából fakadó bizonytalanságok, akár világpiaci szinten, akár az EGT térségre vetítve.

## 17. KAPCSOLT FELEKKEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult:

Adatok millió EUR-ban

| Partner neve                                 | Tranzakció típusa    | 2024. 10-12. hó | 2024. 1-9. hó | 2023. év  | 2022. év  | 2025. 1-6. hó | 2024. 1-6. hó |
|----------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------|-----------|-----------|---------------|---------------|
|                                              |                      | KEQI Zrt.       | KEQI Kft.     | KEQI Kft. | KEQI Kft. | KEQI Zrt.     | KEQI Kft.     |
| KOMAL Invest Kft.                            | Felvett hitel        |                 |               |           | 15,2      |               |               |
| KOMAL Invest Kft.                            | Hitel visszafizetése |                 |               |           |           | 18            |               |
| KOMAL Invest Kft.                            | Kamatfizetés         |                 |               |           |           | -0,4          |               |
| Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c. | Hitel visszafizetése | -0,7            |               |           | -8,4      | -0,4          |               |
| GGTR Kft.                                    | Hitel visszafizetése | -0,3            |               |           | -0,8      | -0,2          |               |

|                                                                     |                 |     |     |     |     |     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| <i>Anyavállalaton keresztül<br/>kapcsolt forgalmak<br/>összesen</i> |                 | -1  | 0   | 0   | 6   | -19 | 0   |
| Adventum International Ltd.                                         | Menedzsment díj | 0,1 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,2 | 0,2 |
| GRW Invest Kft.                                                     | Menedzsment díj | 0   | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| <i>Kulcspozíciók keresztül<br/>kapcsolt forgalmak<br/>összesen</i>  |                 | 0,1 | 0,4 | 0,5 | 0,5 | 0,3 | 0,3 |

A 2025.12.19.-én a Kibocsátó QUARTUM Alappal szemben fennálló kölcsöntartozása engedményezés alapján a KOMAL-ra szállt át 43 824 692,26 EUR tőke és 2 127 648,27 EUR kamat összegben, összesen 45 952 340,53 EUR értékben. A Kibocsátó 2025.12.19-i tőkeemelése során a KOMAL 7 365 224 részvényt jegyzett, 7 365 224 EUR névértéken 38 412 688,16 EUR ársíóval, összesen 45 777 912,16 EUR értékben. A tőkeemelést a KOMAL a Kibocsátóval szemben fennálló követelésével szemben, beszámítással egyenlítette ki. Az ügyletet követően a KOMAL Kibocsátónak adott kölcsöne 174 428,37 EUR tőketartozásra csökkent. A 2025.12.19-2025.12.31 időszakban 209,78 EUR volt a kalkulált kamat, mely a tőkeösszeget növelte, 2026.01.01-től a KOMAL kölcsönének tőkeösszege így 174 738,15 EUR. A kölcsön éves kamata 5% a fennálló tőkeösszeget.

A Kibocsátó a QUARTUM Alaptól 2026.01.22-én 500 000 EUR összegben, valamint 2026.02.19-én 1 000 000 EUR kölcsönt vett fel, melyeknek éves kamata 5%.

A GGTR a Kibocsátó 2025.12.19-i tőkeemelése során 2 587 776 darab részvényt jegyzett, 2 587 776 EUR értékben 13 496 321,70 EUR ársíóval, összesen 16 084 097,70 EUR értékben. A tőkeemelést a GGTR a Kibocsátóval szemben fennálló követelésével szemben, beszámítással egyenlítette ki. A beszámítás időpontjában a GGTR által nyújtott IC kölcsön tőkeösszege 15 339 374 EUR, a felhalmozódott kamat 744 724 EUR volt. A Kibocsátó GGTR-rel szemben fennálló kölcsöne ezzel teljes összegében visszafizetésre került. A GGTR a részvényeit 2026 februárjában öt tagja részére értékesítette, így a korábbi 26%-os részesedése a Kibocsátóban megszűnt.

Az Adventum International Ltd. menedzsment díj jogcímen 2025 harmadik negyedévére nettó 105 644,25 EUR-t, negyedik negyedévére nettó 158 757,75 EUR-t számlázott.

A GRW Invest Kft. menedzsment díj jogcímen 2025 harmadik negyedévére nettó 49 559,25 EUR-t, negyedik negyedévére nettó 55 779,75 EUR-t számlázott.

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók időszak végi egyenlegei az alábbiak szerint alakultak:

Adatok millió EUR-ban

|                                                                      |                                                        | 2024.12.31 | 2024.09.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2025.06.30 |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Partner neve                                                         | Mérlegsor                                              | KEQI Zrt.  | KEQI Kft   | KEQI Kft   | KEQI Kft   | KEQI Zrt.  |
| Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c.                         | Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 44,3       | 44,5       | 42,9       | 40,8       | 44,9       |
| KOMAL Invest Kft. - KEQI Kft.                                        | Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 18,0       | 17,7       | 16,8       | 15,8       | -          |
| <i>Anyavállalaton keresztül<br/>kapcsolt egyenlegek<br/>összesen</i> |                                                        | 62,2       | 62,1       | 59,7       | 56,6       | 44,9       |

A regisztrációs okmány kibocsátásának a napján a QUARTUM Alappal szemben fennálló kölcsön tőkeösszege

1 500 000 EUR. A KOMAL-lal szemben fennálló kölcsön tőkeösszege 174 738,15 EUR.

A Kibocsátó kulcspozíciónak tekinti az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokat, akik nem részesülnek javadalmazásban. A kapcsolt feleket a Kibocsátó a 2000. évi C törvény alapján azonosította, a kapcsoltági viszony a kulcspozícióban lévő személyek által jött létre.

Nem áll fenn semmilyen olyan jelentős korlátozás állna fenn, amely által a Kibocsátó ne tudna az eszközeihez hozzáférni vagy használni, vagy kiegyenlíteni valamely kötelezettségét.

#### **a. Vagyonkezelési szerződések**

##### **GRW Invest Kft.**

A **GRW Invest Kft.** vagyonkezelési szerződése jelenleg határozatlan időtartamú, melyet bármely aláíró fél 90 napos felmondási idővel rendes felmondással felmondhat. A GRW Invest Kft. a szerződés keretében pénzügyi és tanácsadó szolgáltatásokat nyújt a Kibocsátó részére.

A vagyonkezelési szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog rendelkezései irányadók, jogvita eldöntésére a magyar bíróságok illetékesek.

A vagyonkezelő éves díjra jogosult, amely a legutolsó Kibocsátó által megbízott külső értéktárcsáló KÖKI Bevásárlóközpontra vonatkozó értéktárcsálási szerinti piaci érték 0,117%-ának felel meg, és negyedévente, utólag kerül számlázásra 10 napos fizetési határidővel. A szerződés nem jogosítja fel a vagyonkezelőt sikerdíjra.

A szerződés piaci alapon került megkötésre.

##### **Adventum International Ltd.**

Az Adventum International Ltd. vagyonkezelési szerződése jelenleg határozatlan időtartamú, melyet bármely aláíró fél 90 napos felmondási idővel rendes felmondással felmondhat.

A vagyonkezelési szerződésben nem szabályozott kérdésekben a máltai jog rendelkezései irányadók, jogvita eldöntésére a máltai bíróságok illetékesek.

A vagyonkezelő éves díjra jogosult, amely a legutolsó külső értéktárcsálási szerinti KÖKI Bevásárlóközpont piaci értékének 0,333%-ának felel meg, és negyedévente, utólag kerül számlázásra 10 napos fizetési határidővel, és amely csökkenthető a szerződés szerinti feltételrendszer alapján. A szerződés nem jogosítja fel a Vagyonkezelőt sikerdíjra.

A szerződés piaci alapon került megkötésre.

#### **b. Tagi kölcsön**

A Kibocsátónak a Tájékoztató keltének napján kettő tagi kölcsönszerződése áll fenn.

A Kibocsátó, mint hitelfelvevő és a QUARTUM mint hitelező 2019. november 11. napján hitelszerződést kötöttek egymással, amely hitelszerződést 2024. szeptember 30. napján egy alkalommal módosítottak.

A 2025.12.19.-én a Kibocsátó QUARTUM Alappal szemben fennálló kölcsöntartozása engedményezés alapján a KOMAL-ra szállt át 43 824 692,26 EUR tőke és 2 127 648,27 EUR kamat összegben, összesen 45 952 340,53 EUR értékben. A Kibocsátó 2025.12.19-i tőkeemelése során a KOMAL 7 365 224 részvényt jegyzett, 7 365 224 EUR névértéken 38 412 688,16 EUR ársíval, összesen 45 777 912,16 EUR értékben. 2025. december 19. napján a KOMAL és a Kibocsátó megállapodást kötöttek, amely szerint a KOMAL részéről a Kibocsátó 2/2025.12.19. számú Közgyűlési Határozat keretében elhatározott tőkeemeléséből eredő fizetési kötelezettsége,

valamint a Kibocsátó részéről a hitelszerződésből a KOMAL felé fennálló lejárt tartozása egymásba beszámításra került. A fentieket követően a KOMAL felé 5%-os kamatláb mellett az aktuális tőketartozás 174.428,37 EUR.

A regisztrációs okmány kibocsátásának a napján a QUARTUM Alappal szemben fennálló kölcsön tőkeösszege 1 500 000 EUR.

## **18. BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK**

A Kibocsátó fennállása óta nem volt részese olyan kormányzati, bírósági vagy választottbírósi eljárásnak (ideértve a függőben lévő, illetve a Kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is), amely jelentős hatást gyakorolhatna a Kibocsátó pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére, és nincs tudomása arról, hogy a jövőben megindítandó ilyen eljárás fenyegetne, amely jelentős hatást gyakorolhatna a Kibocsátó pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére.

## **19. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK**

### **a. Projektmenedzsment szerződés**

A Kibocsátó, mint megbízó és a Whiteless Rock Tanácsadó Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-141750; székhely: 1061 Budapest, Andrássy út 17. 2. em. 10. ajtó), mint megbízott között projektmenedzsment és tanácsadási megbízási szerződés van hatályban a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá alakulásának és a Részvények BÉT Standard kategóriába történő Tőzsdei Bevezetése, aminek meghatározó sikerkritériuma, hogy a tőzsdei lakossági és intézményi befektetők mind szélesebb köre ismerje meg a Kibocsátót, annak működését, és ezáltal a potenciális tőzsdei aktivitás, forgalom hatékonyan tudjon kialakulni. A szerződés szerint a megbízottat illető díjazási konstrukció fix díjból és piaci alapon meghatározott sikerdíjból áll.

A Kibocsátó a fentiekben és a szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül nem rendelkezik olyan fontosabb szerződéssel, amelyben jelen Tájékoztató közzétételét közvetlenül megelőző két évben a Kibocsátó szerződő félként szerepelt.

## **20. RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK**

A Kibocsátó [www.urbanplazaplus.hu](http://www.urbanplazaplus.hu)<sup>21</sup> honlapján a következő elektronikus formájú dokumentumokba lehet betekinteni:

- Zártkörű Alapszabály (<https://urbanplazaplus.hu/announcement/a-keqi-zartkoruen-mukodo-reszvenytarsasag-alapszabalya/>)
- Nyilvános Alapszabály (<https://urbanplazaplus.hu/announcement/az-urban-plaza-plus-nyilvanosan-mukodo-reszvenytarsasag-alapszabalya/>)
- Közgyűlési jegyzőkönyv
- Kibocsátó éves beszámolója
- Jelen Tájékoztató és mellékletei
- Jogszabály alapján közzéteendő egyéb dokumentumok

Rendelkezésre állnak ezen felül a jelen Tájékoztató mellékleteiként feltüntetett, fent jelölteken kívüli dokumentumok:

- Ingatlan bemutatása;
- Ingatlanértékelési szakvélemény összefoglaló

<sup>21</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.



- A Kibocsátó 2024. évi auditált éves beszámolója;
- A Kibocsátó 2025.01.01.-2025.06.30 közötti időszakról szóló nem auditált évközi beszámolója;
- A Kibocsátó jogelődje, a KEQI Kft. 2022. évi auditált éves beszámolója;
- A Kibocsátó jogelődje, a KEQI Kft. 2023. évi auditált éves beszámolója;
- A Kibocsátó jogelődje, a KEQI Kft. 2024. szeptember 30-i átalakulás miatti tevékenységet lezáró auditált éves beszámolója.

A regisztrációs okmány érvényessége alatt jelen Tájékoztatóban hivatkozott dokumentumok elektronikus formában megtekinthetők a Kibocsátó honlapján ([www.urbanplazaplus.hu](http://www.urbanplazaplus.hu)<sup>22</sup>).

A Kibocsátó mindenkori cégkivonata és alapszabálya a Cégjegyzékben ([www.e-cegjegyzek.hu](http://www.e-cegjegyzek.hu)<sup>23</sup>), illetve a Cégszolgálat Online Céginformáció weboldalán (<https://e-ugyintezes.birosag.hu/e-ceg-betekintes><sup>24</sup>), a megelőző pénzügyi évekre vonatkozó beszámoló és eredménykimutatásai pedig az Igazságügyi Minisztérium által vezetett e-beszámoló portálon (<http://e-beszamolo.im.gov.hu><sup>25</sup>) is elérhetők elektronikus formában.

---

<sup>22</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>23</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>24</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>25</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

## **V. TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK**

### **1. FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA, ÉRTÉKESÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK**

#### **Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, és az illetékes hatóság jóváhagyása**

A jelen Tájékoztatóért felelősséget vállaló személyek megnevezését, ezen személyek felelősségvállaló nyilatkozatát, illetve a jelen Tájékoztató hatósági jóváhagyására vonatkozó nyilatkozatot a jelen Tájékoztató III. fejezete tartalmazza. A jelen Tájékoztatóban megadott információkkal kapcsolatosan kizárólag a KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép., képviselik: Bárány Kristóf Péter és Németh Gábor igazgatósági tagok), mint Kibocsátó vállal felelősséget, felelős forgalmazó vagy egyéb harmadik személy nincsen.

A jelen Tájékoztatót jóváhagyta a Magyar Nemzeti Bank, mint a Prospektus Rendelet szerinti illetékes hatóság. A Magyar Nemzeti Bank a jelen Tájékoztatót csak a Prospektus Rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá. Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető a jelen Tájékoztató tárgyát képező Részvények minőségének jóváhagyásaként. A Befektetőknek saját maguk értékeljék, hogy alkalmas-e számukra a Részvényekbe történő befektetés.

A jelen Értékpapírajegyzék harmadik féltől átvett információt nem tartalmaz.

#### **Szakértői jelentések**

A Kibocsátó nyilatkozik, hogy a jelen Értékpapírajegyzék nem tartalmazza szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát.

#### **Általános korlátozások, figyelmeztetések és kizáró nyilatkozatok**

A jelen Tájékoztató MNB általi jóváhagyása előtt kibocsátott Részvények átruházására vonatkozóan a jelen Tájékoztatóban meghatározottakon kívül nincsenek más korlátozások. Amennyiben ezek az értékesítési korlátozások - különösen a vonatkozó törvények, rendeletek vagy irányelvek változása okán, a jelen Tájékoztató jóváhagyása és a szabályozott piacon való kereskedés megkezdése közötti időben változnak, úgy azt indokolatlan késedelem nélkül fel kell tüntetni, mégpedig a Tájékoztatóhoz készített kiegészítés útján.

**A Részvényeket nem jegyezték be, és nem is fogják bejegyezni az Egyesült Államok módosított 1933. évi értékpapírtörvénye, illetve az Egyesült Államok bármely államának vagy más joghatóságának értékpapírtörvényei alapján, és a Részvényeket nem lehet az Egyesült Államokban vagy az Egyesült Államokon belül értékesíteni, eladni vagy más módon átruházni.**

Jelen Tájékoztató terjesztése, illetve a Részvények értékesítése a jelen fejezetben meghatározottak szerint egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet, amelyeket mindenkor be kell tartani.

A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Tájékoztató Magyarország kivételével más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Részvények Magyarország kivételével más országban jogszerűen kibocsáthatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállal felelősséget Magyarország kivételével más országban az ilyen terjesztés

vagy értékesítés, illetve vásárlás jogszerűségéért.

A Részvények Tőzsdei Bevezetéséről készült Tájékoztatót Magyarországon az MNB jóváhagyta.

A jelen Tájékoztató magyar nyelven készült, és az MNB magyar nyelven hagyta jóvá.

Magyarország kivételével más országban a Kibocsátó nem tett vagy fog tenni semmiféle olyan intézkedést, amely a Részvények olyan nyilvános forgalomba hozatalát engedélyezné, amely a jelen Tájékoztató „passportálását” és/vagy a Részvények Tőzsdei Bevezetésével kapcsolatos bármely más szabályozói intézkedést igényelne és/vagy a jelen Tájékoztató vagy a Kibocsátóra vagy a Részvényekre vonatkozó bármely más anyag birtoklását, terjesztését vagy forgalmazását igényelné a Prospektus Rendelet vagy bármely más alkalmazandó jogszabály alapján bármely olyan országban vagy joghatóságban, ahol az ilyen célú intézkedés szükséges.

Ennek megfelelően, a jelen Tájékoztató vagy egyéb, a Tőzsdei Bevezetéssel kapcsolatos dokumentumok nem terjeszthetők, vagy hozhatók nyilvánosságra Magyarország kivételével más országban. Azon személyek, akik a jelen Tájékoztató birtokába jutnak, kötelesek tájékozódni minden esetleges korlátozásról és ennek megfelelően eljárni. Az ilyen korlátozások be nem tartása az adott joghatóság értékpapírjogának megsértését jelentheti.

Ha egy Befektető megkapja a jelen Tájékoztató egy példányát, a Befektető nem tekintheti a jelen Tájékoztatót a Részvényekre vonatkozó felhívásnak vagy ajánlatnak, kivéve, ha az adott joghatóságban ilyen ajánlatot jogszerűen lehetett tenni a Befektetőnek, vagy a Részvényekkel jogszerűen lehetett kereskedni anélkül, hogy a nem teljesített regisztrációs vagy egyéb jogi követelményeket megsértenék. Ennek megfelelően, ha a Befektető megkapja a jelen Tájékoztató egy példányát vagy bármely más ajánlattételi anyagot vagy hirdetést, a Befektetőnek nem szabad azt olyan joghatóságban, vagy olyan joghatóságba terjesztenie, vagy olyan személynek küldenie, ahol ez sérti vagy sértheti a helyi értékpapírtörvényeket vagy előírásokat.

Ha egy Befektető továbbítja a jelen Tájékoztatót bármely ilyen területre (akár szerződéses vagy jogi kötelezettség alapján, akár más módon), a Befektetőnek fel kell hívnia a címzett figyelmét e szakasz tartalmára.

A jelen fejezetben leírt konkrét korlátozásokra is figyelemmel, a Részvényeket elfogadni, eladni vagy vásárolni kívánó Befektetőknek (beleértve, korlátozás nélkül a Befektető megbízottjait) meg kell győződniük arról, hogy teljes mértékben teljesítik a jelen Tájékoztatóban leírt feltételeket és betartják az adott terület alkalmazandó jogszabályait, beleértve a szükséges kormányzati vagy egyéb hozzájárulások beszerzését, az egyéb szükséges formalitások betartását és az ilyen területeken esedékes kibocsátási, átruházási vagy egyéb adók megfizetését.

Azoknak a Befektetőknek, akiknek kétségeik vannak azzal kapcsolatban, hogy jogosultak-e a Részvények megvásárlására, haladéktalanul konzultálniuk kell szakmai tanácsadójukkal.

## **2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK**

A Részvényekre jellemző kockázati tényezőket a jelen Tájékoztató II. „Kockázati tényezők” c. fejezetének 2. pontja („Értékpapírra vonatkozó lényeges, speciális kockázatok”) tartalmazza.

## **3. ALAPVETŐ INFORMÁCIÓK**

### **3.1. A működő tőkéről szóló nyilatkozat, tőkeellátottság és kötelezettségek**

A Kibocsátó a várható cash flow-t, illetve az eredményt érintő belső számításai, valamint a banki és egyéb finanszírozási kapcsolatainak, illetve a piaci körülmények várható alakulása alapulvételével felmérte,

hogy a jelen Tájékoztató keltétől számított legalább tizenkettő (12) hónapos időszak alatt (i) várhatóan milyen készpénz és egyéb likvid eszközök fognak a Kibocsátó rendelkezésére állni, valamint (ii) a Kibocsátónak várhatóan milyen fizetési kötelezettségei merülnek fel. A Kibocsátó véleménye szerint a Kibocsátó működő tőkéje elegendő lesz a Kibocsátó szükségleteinek a jelen Tájékoztató keltétől számított legalább tizenkettő (12) hónapos időszak alatt történő fedezésére.

A Kibocsátó tőkeellátottsága kielégítő a kötelezettségekre vetítve.

A Kibocsátó tőkeellátottságát az alábbi táblázat tartalmazza. A saját tőke „Jogszabály által előírt tartalékok” sora nem tartalmazza a 2025. évi évközi eredményt.

|                                                                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Euróban                                                                                             | <b>2025.12.19.</b> |
| <b>Összes rövid lejáratú adósság</b> (a nem rövid lejáratú adósság rövid lejáratú része is)         | <b>2.854.201</b>   |
| Garantált                                                                                           | 0                  |
| Fedezett                                                                                            | 2.854.201          |
| Nem garantált / nem fedezett                                                                        | 0                  |
| <b>Összes nem rövid lejáratú adósság</b> (a nem rövid lejáratú adósság rövid lejáratú része nélkül) | <b>56.662.001</b>  |
| Garantált                                                                                           | 0                  |
| Fedezett                                                                                            | 56.662.001         |
| Nem garantált / nem fedezett                                                                        | 0                  |
| <b>Saját tőke</b>                                                                                   | <b>135.534.392</b> |
| Alaptőke                                                                                            | 10.000.000         |
| Jogszabály által előírt tartalékok                                                                  | 125.534.392        |
| Egyéb tartalékok                                                                                    | 0                  |
| <b>Összesen</b>                                                                                     | <b>195.050.594</b> |

A jogszabály által előírt tartalékok tartalmazzák az értékhelyesbítést is.

A Kibocsátó kötelezettségeire vonatkozó információk:

|          |                                                                                                                                                             |                   |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|          | Euróban                                                                                                                                                     | <b>2025.12.19</b> |
| <b>A</b> | Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek                                                                                                                       | 5.033.256         |
| <b>B</b> | Pénzeszköz-egyenértékesek                                                                                                                                   | 5.033.256         |
| <b>C</b> | A forgóeszközök közé sorolt egyéb pénzügyi eszközök                                                                                                         | 0                 |
| <b>D</b> | <b>Likviditás (A + C)</b>                                                                                                                                   | <b>5.033.256</b>  |
| <b>E</b> | Rövid lejáratú pénzügyi adósságok (a hitelviszonyt megtestesítő eszközökkel együtt, de a nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része nélkül) | 0                 |
| <b>F</b> | A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része                                                                                                | 2.854.201         |
| <b>G</b> | <b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (E + F)</b>                                                                                                      | <b>2.854.201</b>  |
| <b>H</b> | <b>Nettó rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (G - D)</b>                                                                                                | <b>-2.179.054</b> |
| <b>I</b> | Nem rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (a rövid lejáratú rész és a hitelviszonyt megtestesítő eszközök nélkül)                                         | 0                 |
| <b>J</b> | Hitelviszonyt megtestesítő eszközök                                                                                                                         | 55.564.490        |
| <b>K</b> | Nem rövid lejáratú szállítói és egyéb kötelezettségek                                                                                                       | 1.097.511         |
| <b>L</b> | <b>Nem rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (I + J + K)</b>                                                                                              | <b>56.662.001</b> |
| <b>M</b> | <b>Összes pénzügyi kötelezettség (H + L)</b>                                                                                                                | <b>54.482.947</b> |

A pénzügyi kötelezettségek tétel nem tartalmaz lízinghez kapcsolódó kötelezettségeket.

### **3.2. A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége**

A Kibocsátó nem azonosított a kibocsátás/ajánlattétel szempontjából lényeges érdekeltséget.

### **3.3. Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása**

A Kibocsátó a Részvényeket a szabályozott piacra vezeti be, így nyilvános ajánlattételre nem kerül sor és a bevezetésből bevétel nem várható. Tekintettel arra, hogy nyilvános értékesítésre nem kerül sor, kapcsolódó költségek nem merülnek fel. A szabályozott piacra való bevezetés költségeit a Kibocsátó viseli.

## **4. A FELAJÁNLOTT/PIACRA BEVEZETETT ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK**

### **4.1. Felhatalmazás, kibocsátói határozat**

A Kibocsátó közgyűlése 2025. december 19. napján hozott 5/2025.12.19. számú határozatában döntött a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként való működésről, amelynek nyomán a Kibocsátó 2026. január 1. napjával szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nyilvántartásba .

A Kibocsátó közgyűlése 2025. december 19. napján hozott 8/2025.12.19. számú határozatában döntött a Kibocsátó működési formájának nyilvánosan működő részvénytársasági formára történő módosításáról, a Társaság Részvényeinek szabályozott piacra történő bevezetésének hatályával.

A Közgyűlés ugyanezen határozataiban jóváhagyta a jelen Tájékoztató MNB általi jóváhagyása, illetve a Részvények szabályozott piacra történő bevezetése iránti eljárás kezdeményezését.

### **4.2. A Részvények létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok**

A Részvények Tőzsdei Bevezetése alapjául szolgáló fontosabb jogszabályok:

- Ptk.;
- Tpt.;
- Prospektus Rendelet;
- VHR;
- a Bizottság (EU) 2019/979 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről (módosítás a Bizottság (EU) 2020/1272 felhatalmazáson alapuló rendelete);
- a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet; és
- ISIN azonosítóról szóló 20/2014. (VI.3.) MNB rendelet.

### **4.3. A felajánlott és/vagy szabályozott piacra bevezetett Részvények**

A Kibocsátó a Részvényeket be kívánja vezetni a BÉT által működtetett szabályozott piacra.

A Részvények adatai a következők:

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Értékpapír fajtája:</b>    | Törzsrészvény           |
| <b>Sorozat elnevezése:</b>    | KEQI Zrt. törzsrészvény |
| <b>Értékpapír ISIN kódja:</b> | HU0000219456            |

A Részvények névre szölók, dematerializált módon kerültek előállításra és a KELER, mint központi értéktár (KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.) központi értékpapírszámlán tartja azokat nyilván.

A Részvények kibocsátási pénzneme EUR (euró).

#### **4.4. A Részvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése**

A Részvényekhez, mint törzsrészvényekhez, az alábbi, a Kibocsátó Zártkörű Alapszabályában és Nyilvános Alapszabályában egyezően rögzített, valamint a Ptk. szerinti jogok fűződnek, azzal, hogy a részvényes a részvényesi jogok gyakorlására a Kibocsátóval szemben a törzsrészvény, vagy letéti, illetve tulajdonosi igazolás alapján, a részvénykönyvbe történő bejegyzést követően jogosult:

##### **4.4.1. Közgyűlésen való részvétel joga, szavazati jog**

A részvényes jogosult a közgyűlésen részt venni, a Ptk. és a mindenkori Alapszabályban meghatározott keretek között felvilágosítást kérni, valamint észrevételt és indítványt tenni, és szavazni.

A szavazati jogok számításakor azonban figyelemmel kell lenni a SZIT tv. szerinti alábbi korlátozásokra:

- A SZIT tv. 3. § (3) bekezdés ha) pontja értelmében, amennyiben a Kibocsátó – az elsőbbségi részvények kivételével – kizárólag a szabályozott piacra bevezetett részvénnel rendelkezik, akkor a SZIT-ként történő nyilvántartásba vétel időpontjában legalább 25%-ot kell kitennie azon részvények mértékének, amelyek tulajdonosai egyenként – közvetve vagy közvetlenül – a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A Kibocsátó a Részvények mindegyikét be kívánja vezetni a BÉT szabályozott piacára, kivéve a Szavazats elsőbbségi Részvényeket. Következésképpen a SZIT-ként történő nyilvántartásba vételt követően a Kibocsátó már nem köteles biztosítani, hogy Részvényeinek legalább 25 %-a olyan tulajdonosoknál legyen, akik sem közvetve, sem közvetlenül nem tulajdonolnak többet a jegyzett tőke össznévértékének 5 %-nál.

- A SZIT tv. 3. § (3) bekezdés e) pontja alapján a Kibocsátóban együttesen legfeljebb közvetlenül az összes szavazati jog 10%-át gyakorolhatják biztosítók és hitelintézetek. A Kibocsátó ennek a követelménynek megfelel. Amennyiben mégis előfordulna, hogy biztosítók és hitelintézetek a Kibocsátó alaptőkéjének 10%-át meghaladó mértékű részesedést szereznének a Kibocsátóban, úgy a 10%-os korláton felüli szavazati jogukat nem gyakorolhatják.

A Nyilvános Alapszabály előírása alapján az Igazgatóság felhívására a részvénykönyvbe bejegyzett részvényes (letétkezelő, részvényesi meghatalmazott, közös tulajdonban álló részvény esetén a közös

képviselő) haladéktalanul köteles nyilatkozni arról, hogy tényleges tulajdonosként mekkora befolyással rendelkezik a Kibocsátóban. Amennyiben ennek nem tesz eleget határidőn belül, úgy a szavazati joga felfüggesztésre kerül mindaddig, ameddig a tájékoztatási kötelezettségét nem teljesíti.

A fenti szabályok betartása céljából a részvényesek számára ajánlott a Kibocsátó által közzétett, a Kibocsátóban fennálló szavazati jogok mértékéről történő előzetes tájékozódás a részvényvásárlásokat megelőzően.

A Tpt. 61. § alapján a részvényesek kötelesek haladéktalanul, de legkésőbb két naptári napon belül tájékoztatni a Kibocsátót és az MNB-t, ha a közvetlenül és közvetve birtokolt részvényeiknek és szavazati joguknak az aránya eléri vagy meghaladja az alábbi mértékeket, vagy ezek alá csökken: 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 75, 80, 85, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 százalék.

Az 1% (egy százalék) mértékű befolyásszerzést elérő részvényes a befolyásszerzés tényét köteles az Igazgatóságnak 2 (kettő) napon belül bejelenteni.

#### **4.4.2. Tájékoztatáshoz való jog, felvilágosításhoz való jog, észrevétel tételi jog**

A Közgyűlés napirendjére tűzött ügyre vonatkozóan az Igazgatóság köteles minden részvényesnek a Közgyűlés napja előtt legalább nyolc (8) nappal benyújtott írásbeli kérelmére a szükséges felvilágosítást – legkésőbb a Közgyűlés napja előtt három (3) nappal – megadni. Az Igazgatóság csak akkor tagadhatja meg a felvilágosítást, ha álláspontja szerint a Kibocsátó üzleti titkát sértené. Ebben az esetben is kötelező a felvilágosítás megadása, ha arra a Közgyűlés határozata kötelezi az Igazgatóságot. Az üzleti titkot nem tartalmazó felvilágosítás megadása nem korlátozható. A részvényes a Kibocsátó üzleti könyveibe, illetve egyéb üzleti irataiba nem tekinthet be.

#### **4.4.3. Osztalékjog**

A részvényest a Kibocsátónak a Ptk. 3:262. § (1) bekezdése szerint felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvények névértére jutó arányos hányad (osztalék) illeti meg, feltéve, hogy az Igazgatóság által meghatározott és osztalékfizetésre vonatkozó közleményben meghirdetett fordulónapon lefolytatott tulajdonosi megfeleltetés alapján a részvénykönyvbe bejegyzésre kerül. Az osztalékfizetés pontos napját és folyamatát a KELER eljárási rendje figyelembevételével az Igazgatóság határozza meg és erről közleményben tájékoztatja a részvényeseket.

A Kibocsátó az osztalékot pénzbeli juttatás formájában teljesíti. A részvényes osztalékra csak a már teljesített vagyoni hozzájárulása arányában jogosult.

A Kibocsátó osztalékfizetésről való döntésének meghozatala az alábbi feltételek együttes fennállásától függ:

- (i) a Kibocsátó pénzügyi helyzete ezt lehetővé teszi és a Ptk. szerinti előfeltételek fennállnak, azaz a Kibocsátó rendelkezik felosztható vagyonnal és az osztalékfizetés nem veszélyezteti a Kibocsátó fizetőképességét, illetve annak eredményeképp a Kibocsátó saját tőkéje nem csökken az alaptőkéje összege alá;
- (ii) a Hitelszerződés szerinti szerződésszegés („*Default*”) nem áll fenn;
- (iii) a Kibocsátó teljesíti a Hitelszerződés szerinti, a DSRA számla („*Debt Service Reserve*”)

- Account*”) feltöltése tekintetében fennálló kötelezettségvállalását;
- (iv) a Kibocsátó teljesíti a Hitelszerződés szerinti pénzügyi kötelezettségvállalásait (kovenánsait), amelyet a Hitelező írásban igazol;
  - (v) az osztalékfizetés a Hitelszerződés szerinti szabad pénzeszköz („*Excess Cash*”) terhére történik, és az osztalékfizetést a Hitelező jóváhagyja;
  - (vi) a Kibocsátó közgyűlése jóváhagyja az ügyvezetés osztalékfizetésre vonatkozó előterjesztését.

A Kibocsátó a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvart osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvart osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.

A SZIT tv. 2. § 7. pontja értelmében szabad pénzeszköznek tekinthető a látra szóló és a lekötött bankbetéteknek (ide nem értve azon pénzeszközöket, amelyek felett a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy a projektársaságuk rendelkezési joga korlátozott), az Európai Gazdasági Térségről szóló Megállapodásban részes államok vagy a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállama által kibocsátott állampapíroknak, a nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapíroknak és az elismert tőkepiacra bevezetett értékpapíroknak a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, továbbá a projektársaságuk esetében a projektársaság éves beszámolójának mérlegében kimutatott értéke.

A Részvények BÉT-re történő bevezetését követően az osztalék végleges mértékét legkésőbb a BÉT bevezetési és forgalomban tartási szabályokról alkotott szabályzata szerinti ex-kupon nap előtt két (2) tőzsdenappal (a bevezetési és forgalomban tartási szabályok alkotott szabályzatban definiáltak szerint) kell nyilvánosságra hozni. Az ex-kupon nap legkorábban a kupon mértékét megállapító Közgyűlést, vagy osztalékelőleg esetén az erről döntő igazgatósági ülést követő harmadik tőzsdenap lehet.

Az Igazgatóság két, egymást követő beszámoló elfogadása közötti időszakban osztalékelőleg fizetéséről határozhat, ha annak jogszabályi feltételei fennállnak. Osztalékelőleg fizetéséről az Igazgatóság javaslata és a Felügyelőbizottság jóváhagyása alapján lehet határozni. Ha az osztalékelőleg kifizetését követően elkészülő éves beszámolóból az állapítható meg, hogy osztalékfizetésre nincs lehetőség, az osztalékelőleget a részvényesek a Kibocsátó felhívására kötelesek visszafizetni.

A Ptk. 6:22. § alapján az osztalékra mint követelésre való jogosultság 5 év alatt évül el, ha a törvény másképp nem rendelkezik. Az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé válik, azaz az osztalékfizetés meghatározott kezdőidőpontjában. Ha a részvényes a követelést menthető okból nem tudta érvényesíteni, az elévülés nyugszik, amely esetben az akadály megszűnésétől számított 1 éves határidőn belül a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már letelt vagy abból egy évnél kevesebb van hátra. Ha az osztalék követelésére vonatkozó igény elévült, az nem érinti a Kibocsátó osztalék kifizetésére vonatkozó kötelezettségét, de az osztalékot bírósági eljárásban nem lehet érvényesíteni.



A Kibocsátó osztalékpolitikájára vonatkozó információt jelen Tájékoztató IV. fejezetének 11.2 pontja tartalmazza.

#### **4.4.4. Likvidációs hányadhoz való jog**

A Kibocsátó jogutód nélküli megszűnése esetén, a Kibocsátó tartozásainak kiegyenlítését követően fennmaradó és felosztható vagyona a részvényeseket Részvényeik névértékének alaptőkéhez viszonyított arányában illeti meg.

#### **4.4.5. Napirend kiegészítéséhez való jog**

Amennyiben a szavazatok legalább 1%-ával (egy százalékával) rendelkező részvényesek a Közgyűlés napirendjének kiegészítésére vonatkozó – a napirend részletezettségére vonatkozó szabályoknak – megfelelő javaslatot vagy a napirenden szereplő vagy arra felveendő napirendi ponttal kapcsolatos határozattervezetet a Közgyűlés összehívásáról szóló hirdetmény megjelenésétől számított nyolc (8) napon belül közlik az Igazgatósággal, az Igazgatóság a kiegészített napirendről, a részvényesek által előterjesztett határozattervezetekről a javaslat vele való közlését követően hirdetményt tesz közzé. A hirdetményben megjelölt kérdést napirendre tűzöttnek kell tekinteni.

#### **4.4.6. Elsőbbségi, elővételi jog**

Az alaptőke pénzbeli hozzájárulás ellenében történő felemelése esetén a részvényesek, és közülük is első helyen a forgalomba hozott részvényekkel azonos részvénytársaságba tartozó részvénytellel rendelkező részvényesek a részvények átvételére elsőbbségi joggal rendelkeznek.

Az Igazgatóság köteles a Nyilvános Alapszabályban meghatározott módon tájékoztatni a részvényeseket a megszerezhető részvények névértékéről, illetve kibocsátási értékéről, a jog érvényesítésére nyitva álló időszak kezdő- és záró napjától és a jog gyakorlásának módjáról.

Elsőbbségi joggal az a részvényes jogosult élni, aki az Igazgatóság, valamint a Közgyűlés által meghatározott elsőbbségi fordulónapra a részvénykönyvi bejegyzés alapján a Kibocsátó részvényese. A Közgyűlés – az Igazgatóság írásbeli előterjesztése alapján – a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlását korlátozhatja, kizárhatja, illetőleg az Igazgatóságot az alaptőke felemelésére felhatalmazó határozatában felhatalmazhatja a tőkeemelésre vonatkozó felhatalmazás időtartamára a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásának korlátozására, kizárására. Ebben az esetben az Igazgatóságnak az előterjesztésben be kell mutatnia a jegyzési elsőbbségi jog korlátozására, illetve kizárására irányuló indítvány indokait.

#### **4.4.7. Visszaváltási jog**

A Részvények nem visszaválthatók.

#### **4.4.8. Átváltási feltételek**

A Részvények nem átválthatók.

#### 4.4.9. A Részvények szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások

A Zártkörű Alapszabály alapján a Részvények átruházásához a Kibocsátó beleegyezésére van szükség a Ptk. 3:220. §-ában meghatározott módon. Az átruházáshoz való beleegyezést csak akkor lehet megtagadni, ha a részvényeket megszerezni kívánó személy a Kibocsátó versenytársa vagy belépése veszélyezteti a Kibocsátó hosszú távú működését vagy érdekeit. A Részvények átruházásához nincs szükség a Kibocsátó beleegyezésére abban az esetben, ha az a Kibocsátó részvényesei, mint óvadéki kötelezettek és a Hitelező mint óvadéki jogosult között 2025. április 25. napján 11021/K/268/2025/3. közokiratszámú létrejött részvényeken alapított óvadéki szerződés szerinti kielégítési jog Hitelező által vagy az óvadéki szerződésben meghatározott egyéb módon történő gyakorlása során történik.

A Részvények átruházhatóságára vonatkozóan a Nyilvános Alapszabály nem tartalmaz korlátozást, így a Részvények szabadon átruházhatóak.

Lock-up megállapodások aláírására nem került sor.

#### 4.5. Nyilatkozat felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozásról

Sem a Zártkörű Alapszabály, sem a Nyilvános Alapszabály nem tartalmaz a Részvényekkel kapcsolatban kötelező vételi ajánlatra és/vagy kizorításra és/vagy kényszereladásra vonatkozó rendelkezéseket.

A Részvényekkel kapcsolatos kötelező, illetve önkéntes vételi ajánlat és/vagy kizorítási és/vagy kényszereladási rendelkezéseket a Tpt. 68. § - 80/A. § tartalmazzák részletesen.

A Tpt. 68. §-a szerint az MNB által jóváhagyott nyilvános vételi ajánlatot (*kötelező vételi ajánlat*) kell tenni a Kibocsátóban történő

- 25%-ot (huszonöt százalékot) meghaladó mértékű befolyásszerzéshez, ha a befolyást szerző részvényesen kívül senki sem rendelkezik a szavazati jogok 10%-át (tíz százalékát) meghaladó befolyással, vagy
- a 33%-ot (harminchárom százalékot) meghaladó mértékű befolyásszerzéshez.

A fenti esetkörökön túli befolyásszerzésekre önkéntes vételi ajánlat útján is sor kerülhet. Önkéntes vételi ajánlat útján történő befolyásszerzésre a kötelező vételi ajánlat útján történő befolyásszerzés szabályai irányadók azzal az eltéréssel, hogy a Tpt. 71. § -ban az ajánlattétel kötelező legkisebb mértékére vonatkozó, valamint a 73/A. § (4) és (5) rendelkezései (igazgatósági vélemény) nem alkalmazandók, illetve ellenajánlat nem tehető.

Az elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő kezdő napját követően valamennyi, az ajánlat tárgyát képező részvénnel rendelkező részvényes bejelentheti, hogy részvényét, vagy annak az elfogadó nyilatkozatban meghatározott részét a vételi ajánlatban foglalt feltételek szerint át kívánja ruházni. Az elfogadó nyilatkozat nem vonható vissza.

A Kibocsátó Nyilvános Alapszabálya nem tartalmaz a Tpt. 76/A. § szerinti áttörésre vonatkozó rendelkezéseket.

#### 4.6. Nyilvános vételi ajánlat

Jelen Tájékoztató kelte szerinti, illetve az azt megelőző pénzügyi évben harmadik fél nem tett a Kibocsátó saját tőkéjére vonatkozóan nyilvános vételi ajánlatot.

#### **4.7. Adójogszabályokra való figyelmeztetés**

A Kibocsátó fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét, hogy a Befektető tagállama és a Kibocsátó bejegyzése szerinti ország, azaz Magyarország adójogszabályai, ideértve Magyarország és a Befektetők adóügyi illetékességének állama között a jövedelem- és a vagyonadók területén a kettős adóztatás elkerüléséről és az adóztatás kijátszásának megakadályozásáról szóló esetleges nemzetközi egyezményeket is, befolyással lehetnek a Részvényekből származó jövedelmükre.

A Kibocsátó felhívja továbbá a Befektetők figyelmét arra is, hogy a jelen Tájékoztató az annak lezárása napján hatályos magyarországi adójogszabályok alapján készült el, amelyek annak közzétételét követően adott esetben a Befektetők számára hátrányosan is változhatnak. Ezért a Kibocsátó javasolja a Befektetők számára, hogy a befektetési döntés meghozatalát megelőzően a vonatkozó jogszabályokat szükség esetén szakemberrel való konzultáció keretében alaposan tanulmányozzák.

#### **4.8. Szanálás**

A Kibocsátó nem esik szanálási jogszabályok hatálya alá, így szanálási eljárások és intézkedések nem alkalmazandók a Kibocsátó tekintetében.

### **5. A NYILVÁNOS ÉRTÉKESÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK, AZ AJÁNLTATÉTEL FELTÉTELEI**

**A Részvények vonatkozásában nyilvános ajánlattételre nem kerül sor.**

### **6. PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSRE ÉS KERESKEDÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK**

#### **6.1. Piacok, amelyekre a Részvények bevezetésre kerülnek**

A Kibocsátó a Részvények bevezetését kívánja kezdeményezni a BÉT által működtetett szabályozott piacra a BÉT Részvény Szekciójának „Standard” kategóriájába. Ezen kívül a Részvényeket más szabályozott piacon, harmadik országbeli piacon, kkv-tőkefinanszírozási piacon nem forgalmazzák, és ilyen forgalmazást a Kibocsátó nem kezdeményezett és nem is kíván kezdeményezni.

A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét, hogy a Részvények Tőzsdei Bevezetését nem biztos, hogy a Budapesti Értéktőzsde jóvá fogja hagyni, mivel a Részvények bevezetésére vonatkozó kérelmet a BÉT jogosult elutasítani.

A Részvények Tőzsdei Bevezetésének legkorábbi, várható időpontja: 2026. április 10.

A Tőzsdei Bevezetésre vonatkozó kérelem benyújtásával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg nem kerül sor a Részvényekkel azonos osztályú értékpapírok zárt körben való jegyzésére vagy elhelyezésére vagy más osztályú értékpapírok előállítására nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából.

#### **6.2. Közvetítők a másodlagos piaci kereskedésben**

Nincsen olyan szervezet, amely határozott kötelezettséget vállalt volna arra, hogy közvetítőként működik közre a másodlagos piacon folytatott kereskedésben, és vételi és ajánlati árak révén biztosítja a likviditást.

#### **6.3. Stabilizáció**

Árfolyamstabilizációs intézkedésekre nem kerül sor.

#### **6.4. Túljegyzés és meghirdetett mennyiségen felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő**

### **vásárlási opciója**

A Részvények tekintetében „greenshoe” opciós megállapodás nem került megkötésre, túljegyzésre pedig, nyilvános ajánlattétel hiányában, nem kerülhet sor.

## **7. ELADÓ ÉRTÉKPAPÍROKKAL RENDELKEZŐK**

A Kibocsátónak nincsen tudomása arról, hogy jelen Tájékoztató keltének napján meglévő bármelyik részvényese eladásra kínálna Részvényeit.

Lock-up megállapodás megkötésére nem került sor.

## **8. A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLATTÉTEL KÖLTSÉGE**

Tekintettel arra, hogy kibocsátásra / nyilvános ajánlattételre nem kerül sor, nyilvános értékesítéshez kapcsolódó költségek nem merülnek fel.

## **9. FELHÍGULÁS**

Tekintettel arra, hogy kibocsátásra / nyilvános ajánlattételre nem kerül sor, a részvényesek részesedése a Kibocsátóban a Tőzsdei Bevezetéssel nem változik.

A Részvények a Budapesti Értéktőzsde Általános Üzletszabályzatával<sup>26</sup> összhangban 6,22 EUR árfolyamon kerülnek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsde „Standard” kategóriájába.

## **10. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK**

Az értékpapírtulajdonosok tanácsadók nem kerültek feltüntetésre.

Jelen Értékpapírtulajdonosok nem szerepelnek egyéb információk, melyek könyvvizsgálatát vagy felülvizsgálatát jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók elvégezték és erről jelentést készítettek.

---

<sup>26</sup> „Árfolyam: amennyiben a Tőzsde bevezetéséről szóló döntése meghozatalának napja, és az adott sorozatba tartozó értékpapírok vonatkozásában történt utolsó sikeres forgalomba hozatal vagy nyilvános értékesítési felajánlás között nem telt el 1 év, akkor e forgalomba hozatal ára”

## DEFINÍCIÓK

Jelen Tájékoztatóban használt fogalmak és rövidítések meghatározása:

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adventum International</b>                      | Adventum International Ltd. (székhely: 23, South Street, Valletta VLT 1102, Malta; cégjegyzékszám: C 88511), a QUARTUM Alap alapkezelője és a Kibocsátó egyik vagyonekezelője                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ÁFA tv.</b>                                     | az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>BÉT</b>                                         | Budapesti Értéktőzsde Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em., cégjegyzékszám: 01-10-044764, adószám: 12853812-2-41)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bevezetési és Forgalomban Tartási Szabályok</b> | a Budapesti Értéktőzsde Nyilvánosan Működő Részvénytársaság Általános Üzletszabályzatának második könyve                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Csődtv.</b>                                     | a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>EUR vagy euró</b>                               | az Európai Unió egységes pénzneme, amely az Európai Unió eurozónában résztvevő tagállamainak hivatalos fizetőeszköze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Főrésztvényes</b>                               | A Kibocsátóban 5% feletti részesedéssel rendelkező résztvényes, amelyek jelen Tájékoztató keltének napján a KOMAL Invest (74%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>GRW International Ltd.</b>                      | a GRW INTERNATIONAL LTD (cégjegyzékszám: C 88328; székhely: 23 TRIQ NOFS IN-NHAR VALLETTA VLT 1102 Malta)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Hitelező</b>                                    | a Hitelszerződés szerinti hitelező, a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., Cg.: 01-10-041043, adószám: 10195664-4-44)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Hitelszerződés</b>                              | a Kibocsátó és a Hitelező között 2025. április 25. napján megkötött és egy alkalommal, 2026. február 24. napján módosított hitelszerződés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>HUF, Ft vagy forint</b>                         | Magyarország hivatalos fizetőeszköze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Igazgatóság</b>                                 | a Kibocsátó Ptk. szerinti ügyvezetését ellátó testülete                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ingtatlan vagy KÖKI Bevásárlóközpont</b>        | a Kibocsátó kizárólagos tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által a Budapest, XIX. kerület 163205/19, 163205/20 és 163205/25 helyrajzi szám(ok)on bejegyzésre került és természetben a 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C szám alatt található ingatlan, valamint az ingatlanon található kereskedelmi funkciójú létesítmény. A Kibocsátó 2026. év januárban az ingatlanokon található épületek önálló ingatlanná alakítása iránti eljárást fog kezdeményezni, amelynek eredményeképp a KÖKI Bevásárlóközpont „A”, „B” és „C” épületei 163205/19/A, 163205/20/A és 163205/25/A helyrajzi számokon bejegyzésre kerülnek önálló ingatlanként. Ez az Ingatlanon bejegyzett terheket, illetve az Ingatlan tulajdonjogát nem érinti, azok változatlan formában fennmaradnak az új helyrajzi számokon is. |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KELER</b>                          | KELER Központi Értéktár Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.)                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Kibocsátó vagy KEQI Zrt.</b>       | a KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép.; cégjegyzékszám: 01-10-142956; adószám: 32631607-2-43)                                                                                                                             |
| <b>KOMAL Invest</b>                   | a KOMAL Invest Kft. (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-09-377901, adószám: 28971120-2-41)                                                                                                                                                      |
| <b>Közügyülés</b>                     | a Kibocsátó Ptk. szerinti legfőbb szerve                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Közkézhányad</b>                   | a Kibocsátóban 5% alatti részesedéssel rendelkező részvényesek                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>MAR vagy MAR Rendelet</b>          | a piaci visszaélésekről szóló Európai Parlament és a Tanács 596/2014/EU rendelet                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Méptv.</b>                         | a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>MNB</b>                            | Magyar Nemzeti Bank (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.)                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>NAV</b>                            | Nemzeti Adó- és Vámhivatal (székhely: 1054 Budapest, Széchenyi utca 2.)                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Nyilvános Alapszabály</b>          | a Kibocsátó 2025. december 22. napi létesítő okirata, amely a Kibocsátó Részvényeinek a BÉT-re való bevezetésével válik hatályossá                                                                                                                                                   |
| <b>Összefoglaló</b>                   | a jelen Tájékoztató bevezető részeként kell értelmezni                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Prospektus Rendelet</b>            | az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete (2017. június 14.) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről |
| <b>Ptk.</b>                           | a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>QUARTUM Alap</b>                   | az ADVENTUM QUARTUM CENTRAL EUROPE SICAV P.L.C. (nyilvántartási szám: SV 506, székhely: 23 South Street, Valletta, VLT 1102, Málta)                                                                                                                                                  |
| <b>Rendeltetésmódosítási Rendelet</b> | a rendeltetésmódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet                                                                                                                                                                 |
| <b>Részvények</b>                     | a Kibocsátó által korábban zártkörűen kibocsátott 10.000.000 darab, 1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált, HU0000219456 ISIN kódú KEQI Zrt. Törzsrészvény                                                                                                                    |
| <b>Részvényes</b>                     | a Kibocsátó által kibocsátott részvénnyel rendelkező személy                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Számviteli tv.</b>                 | a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>SZIT</b>                           | a SZIT tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>SZIT tv.</b>                       | a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tájékoztató</b>                    | a jelen kibocsátási tájékoztató                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TEÁOR</b>                | a Gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR25)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Tőzsdei Bevezetés</b>    | a Részvényeknek a BÉT által üzemeltetett szabályozott piac Részvény Szekciójának „Standard” kategóriájába történő bevezetése                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Tpt.</b>                 | a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Vagyonkezelő(k)</b>      | a GRW Invest Kft. (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz. 1. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-177219; adószám: 24683771-2-41), valamint az Adventum International                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>VHR</b>                  | a Bizottság (EU) 2019/980 Felhatalmazáson Alapuló Rendelete (2019. március 14.) az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről |
| <b>Zártkörű Alapszabály</b> | a Kibocsátó 2025. december 19. napjától hatályos létesítő okirata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet – A KÖKI Bevásárlóközpont bemutatása
2. sz. melléklet – Ingatlanértékelési szakvélemény összefoglaló
3. sz. melléklet – A Kibocsátó 2024. évi auditált éves beszámolója, független könyvvizsgálói jelentés
4. sz. melléklet – A Kibocsátó 2025.01.01.-2025.06.30 közötti időszakról szóló nem auditált évközi beszámolója;
5. sz. melléklet – A Kibocsátó jogelődje, a KEQI Kft. 2022. évi auditált éves beszámolója; független könyvvizsgálói jelentés
6. sz. melléklet – A Kibocsátó jogelődje, a KEQI Kft. 2023. évi auditált éves beszámolója; független könyvvizsgálói jelentés
7. sz. melléklet – A Kibocsátó jogelődje, a KEQI Kft. 2024. szeptember 30-i átalakulás miatti tevékenységet lezáró auditált éves beszámolója, független könyvvizsgálói jelentés
8. sz. melléklet – Kereszthivatkozási lista



## 1. SZ. MELLÉKLET – A KÖKI BEVÁSÁRLÓKÖZPONT BEMUTATÁSA



**Cím:** 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép.

**Helyrajzi számok:** 163205/19, 163205/20, 163205/25

**Megközelíthetőség:** A KÖKI Bevásárlóközpont a budapesti 3-as metró déli végállomásánál, Kőbánya-Kispest megállónál épült közvetlen kapcsolatban a metróállomással, Kőbánya-Kispest vasútállomással és a BKK buszpályaudvarral, mely mintegy 20 BKK és 6 Volán buszjárat megállójául szolgál. A KÖKI Bevásárlóközpont autóval a budapesti repülőtérre vezető gyorsforgalmi útról közvetlen lehajtással megközelíthető, mely egyben az M4-es autót fővárosi bevezető szakasza.

**Területi adatok** (2025.06.30.): Bruttó bérbeadható kiskereskedelmi terület: 61 114 m<sup>2</sup>; Bruttó bérbeadható irodaterület: 6 335,23 m<sup>2</sup>; Bruttó bérbeadható raktár terület: 2 132,29 m<sup>2</sup>; Bruttó beépített terület: 188 723 m<sup>2</sup>; Telekterület: 64 878 m<sup>2</sup>

**Bérbeadottság alakulása:**

| 2019.12.31 | 2020.12.31 | 2021.12.31 | 2022.12.31 | 2023.12.31 | 2024.12.31 | 2025.06.30 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 84,7%      | 87,3%      | 88,7%      | 87,5%      | 86,3%      | 90,7%      | 92,4%      |

**A bevásárlóközpont fő bérlői:** TESCO Global Zrt., OBI Hungary Retail Kft., C&A Mode Kft., New Yorker Hungary Kft., Magyar Telekom Nyrt., DM Kft., Vöröskő Kft., Pepco Hungary Kft., a Yettel Magyarország Kft. és az Amrest Vendéglátó Kft.

**Energetikai besorolás:** C, „Nagyon jó” BREEAM besorolású.

**Nyitás éve:** 2011

## **2. SZ. MELLÉKLET – INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ**

# INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ

a

1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. ép.,  
Hrsz.: 163205/19, 163205/20, 163205/25  
alatti KÖKI Bevásárlóközpontról



**Megrendelő: KEQI Zrt.** (Székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép.,  
Cégjegyzékszám: 01-10-142956, Adószám: 32631607-2-43)

**Készítette: AN Limited Kft.** (Székhely: 1053 Budapest, Kecskeméti utca 13., Cégjegyzékszám:  
01-09-974355, Adószám: 23703302-2-41)

Képviseli.: Hopka Attila ügyvezető, Értébecslői OKJ azonosító.: 53-341-01, Bsc, Msc, SMRICS

**Budapest, 2025.09.30.**

## Tartalomjegyzék

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| I) INGATLANÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY .....                          | 3  |
| II) KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA.....                        | 10 |
| III) JOGI ÉRTELMEZÉSEK .....                                      | 11 |
| I. A megrendelő megnevezése, értékelés célja .....                | 11 |
| II. Felhasznált adatok, információk .....                         | 11 |
| III. Alkalmazott feltételezések .....                             | 11 |
| IV. Az ingatlanértékelés módszerei .....                          | 12 |
| IV) AZ INGATLAN BEMUTATÁSA.....                                   | 14 |
| IV.1. Környezet (fekvése, közlekedése, piaci környezete) .....    | 14 |
| IV.2. Az ingatlan .....                                           | 15 |
| IV.2.1 Az ingatlan elhelyezkedése, leírása .....                  | 15 |
| IV.2.2. Területkimutatás: .....                                   | 16 |
| IV. 3. Ingatlan-nyilvántartási adatok .....                       | 18 |
| IV. 4. Övezeti besorolás .....                                    | 23 |
| V) INGATLANPIACI ÁTTEKINTÉS.....                                  | 24 |
| V.1. Gazdasági áttekintés .....                                   | 24 |
| V.2. Befektetési piac .....                                       | 24 |
| V.3. Irodapiac.....                                               | 25 |
| V. 4. Kiskereskedelmi ingatlan piac .....                         | 26 |
| VI. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE .....                                  | 27 |
| VI. 1. Piaci összehasonlító megközelítés.....                     | 27 |
| VI.2. Hozamszámításon alapuló értékelés.....                      | 28 |
| VI.3 Nettó-pótlási költség elvű értékelés .....                   | 31 |
| VI.4 Kiegészítő módszer - Fejlesztési maradványérték-módszer..... | 32 |
| VII. ÖSSZEFOGLALÁS.....                                           | 34 |
| Értékbecslői nyilatkozat .....                                    | 36 |



## I) INGATLANÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Jelen szakvéleményt a KEQI Zrt. részére és megbízásából az értékbecslésben szereplő ingatlan piaci és forgalmi értékének megállapítása céljából készítettük. Az értékbecslés tárgya a **1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C, 163205/19 hrsz., 163205/20 hrsz., 163205/25 hrsz. kivett áruháza, udvara valamint kivett udvar és bevásárlóközpont megnevezésű ingatlan piaci értékének megállapítása.**

|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A vizsgált ingatlan pontos megjelölése (funkciója):</b>                                                                                                                                                                    | Kivett áruháza, udvara<br>Kivett udvar és bevásárlóközpont                                                                                                          |
| <b><u>Ingatlan nyilvántartási adatok:</u></b><br><b>Az ingatlan címe:</b><br><b>Helyrajzi szám:</b><br><b>Besorolás:</b><br>163205/19<br>163205/20<br>163205/25<br><b>Az ingatlanvagyon tulajdonosa és tulajdoni hányada:</b> | 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.<br>163205/19, 163205/20, 163205/25<br><br>Vt-M/XIX/1<br>Vt-M/XIX/2<br>K-Közl/XIX/3<br><br>KEQI Zrt.<br>1/1 tulajdoni hányad |
| <b>Telek terület:</b><br>163205/19<br>163205/20<br>163205/25                                                                                                                                                                  | 17,458 m <sup>2</sup><br>25,487 m <sup>2</sup><br>21,933 m <sup>2</sup><br>64,878 m <sup>2</sup>                                                                    |
| <b>Bruttó felépítmény (GBA szerint):</b><br>163205/19<br>163205/20<br>163205/25                                                                                                                                               | 23,383 m <sup>2</sup><br>98,437 m <sup>2</sup><br>66,903 m <sup>2</sup><br>188,723 m <sup>2</sup>                                                                   |
| <b>Bruttó bérbeadható terület (iroda, üzlet, raktár, szórakozás):</b><br>163205/19<br>163205/20<br>163205/25                                                                                                                  | 13,211 m <sup>2</sup><br>34,784 m <sup>2</sup><br>26,200 m <sup>2</sup><br>74,195 m <sup>2</sup>                                                                    |
| <b>Bruttó bérbeadható kiskereskedelmi terület:</b><br>163205/19<br>163205/20<br>163205/25                                                                                                                                     | 13,211 m <sup>2</sup><br>11,313 m <sup>2</sup><br>25,737 m <sup>2</sup><br>61,261 m <sup>2</sup>                                                                    |

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bruttó bérbeadható iroda terület:</b><br>163205/19<br>163205/20<br>163205/25             | -<br>5,968 m <sup>2</sup><br>74 m <sup>2</sup><br>6,042 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bruttó bérbeadható raktár terület:</b><br>163205/19<br>163205/20<br>163205/25            | -<br>2,659 m <sup>2</sup><br>390 m <sup>2</sup><br>3,049 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Bruttó bérbeadható szórakozás/garázs terület:</b><br>163205/19<br>163205/20<br>163205/25 | -<br>3,844 m <sup>2</sup><br>-<br>3,844 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bruttó bérbeadható tető terület:</b><br>163205/19<br>163205/20<br>163205/25              | 1,620 m <sup>2</sup><br>6,184 m <sup>2</sup><br>9,102 m <sup>2</sup><br>16,906 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Aktuális használati viszonyok:</b>                                                       | Bevásárlóközpont, iroda, parkoló                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Értékelt jog:</b>                                                                        | Tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok:</b>                                                | 163205/19<br>III./21., 2021.12.01., Egyetemleges jelzálogjog, Egyetemlegesen terheli a Budapest XIX. kerület 163205/20 és a 163205/25 helyrajzi számú ingatlanokat is. jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br>III./22., Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására. Utalás: III/21., jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br>III./23., Vételi jog 2031.12.31-ig, jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br>III./24., Elővásárlási jog 2031.12.31-ig, jogosult: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KFT.<br>III./25., Egyetemleges jelzálogjog 20 000 000 EUR, azaz húszmillió EUR és járulécai erejéig, jogosult: KOMAL INVEST KFT.<br>(2025. június 10-i 94626/1/2025 ügyiratszámú földhivatali határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala törli a III/25. |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>sorszám alatt bejegyzett KOMAL INVEST KFT. Egyetemleges jelzálogjogot.)</p> <p>163205/20<br/>         III./20., 2021.12.01., Egyetemleges jelzálogjog, Egyetemlegesen terheli a Budapest XIX. kerület 163205/19 és a 163205/25 helyrajzi számú ingatlanokat is. jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>         III./21., Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására. Utalás: III/20., jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>         III/22., Vételi jog 2031.12.31-ig, jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>         III/23., Elővásárlási jog 2031.12.31-ig, jogosult: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KFT.<br/>         III/24., Egyetemleges jelzálogjog 20 000 000 EUR, azaz húszmillió EUR és járulécai erejéig, jogosult: KOMAL INVEST KFT.<br/>         (2025. június 10-i 94626/1/2025 ügyiratszámú földhivatali határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala törli a III/24. sorszám alatt bejegyzett KOMAL INVEST KFT. Egyetemleges jelzálogjogot.)</p> <p>163205/25<br/>         III/7., Vezetékjog, 157 m<sup>2</sup>, jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI Kft.<br/>         III/12., Vezetékjog, 481 m<sup>2</sup>, jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI Kft.<br/>         III./23., 2021.12.01., Egyetemleges jelzálogjog, Egyetemlegesen terheli a Budapest XIX. kerület 163205/19 és a 163205/20 helyrajzi számú ingatlanokat is. jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>         III./24., Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására. Utalás: III/23., jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>         III/25., Vételi jog 2031.12.31-ig, jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>         III/26., Elővásárlási jog 2031.12.31-ig, jogosult: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KFT.<br/>         III/27., Egyetemleges jelzálogjog 20 000 000</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p>EUR, azaz húszmillió EUR és járulékaik erejéig, jogosult: KOMAL INVEST KFT.<br/>(2025. június 10-i 94626/1/2025 ügyiratszámú földhivatali határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala törli a III/27. sorszám alatt bejegyzett KOMAL INVEST KFT. Egyetemleges jelzálogjogot.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Széljegyek:</b> | <p>163205/19<br/>Széljegy: 90745/ 2025.04.30<br/>Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT.<br/>Egyetemleges jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT.<br/>Széljegy: 94373/ 2025.05.09<br/>Elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>Elővásárlási jog törlése iránti kérelem, ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KFT.<br/>Vételi jog törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>Egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>Széljegy: 94626/ 2025.05.09<br/>Egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem, KOMAL INVEST KFT.<br/>(2025. június 10-i 94626/1/2025 ügyiratszámú földhivatali határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala törli a III/25. sorszám alatt bejegyzett KOMAL INVEST KFT. Egyetemleges jelzálogjogot.)</p> <p>163205/20<br/>Széljegy: 90745/ 2025.04.30<br/>Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT.<br/>Egyetemleges jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT.<br/>Széljegy: 94373/ 2025.05.09<br/>Elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>Elővásárlási jog törlése iránti kérelem, ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS</p> |



|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | <p>MÉRNÖKI KFT.<br/>Vételi jog törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>Egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>Számlajegy: 94626/ 2025.05.09<br/>Egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem, KOMAL INVEST KFT.<br/>(2025. június 10-i 94626/1/2025 ügyiratszámú földhivatali határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala törli a III/24. sorsszám alatt bejegyzett KOMAL INVEST KFT. Egyetemleges jelzálogjogot.)</p> <p>163205/25<br/>Számlajegy: 90745/ 2025.04.30<br/>Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT.<br/>Egyetemleges jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT.<br/>Számlajegy: 94373/ 2025.05.09<br/>Elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>Elővásárlási jog törlése iránti kérelem, ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KFT.<br/>Vételi jog törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>Egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>Számlajegy: 94626/ 2025.05.09<br/>Egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem, KOMAL INVEST KFT.<br/>(2025. június 10-i 94626/1/2025 ügyiratszámú földhivatali határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala törli a III/27. sorsszám alatt bejegyzett KOMAL INVEST KFT. Egyetemleges jelzálogjogot.)</p> |
| <b>Helyszíni szemle dátuma:</b>   | 2025.08.19.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Az értékelés fordulónapja:</b> | 2025.06.30.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Az értékelés érvényessége:</b> | 90 nap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

A jelen értékelési szakvéleményben szereplő állítások - amelyeken az Értékelési Bizonyítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudásunk szerint igazak és valósak. Az értéktanúsítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együttesen érvényesek!

A jelen értékelés tárgyát képező **1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. ép., Hrsz.: 163205/19, 163205/20, 163205/25 alatti KÖKI Bevásárlóközpont** megnevezésű ingatlan forgalmi értéke az értékelés fordulónapján:

**190,500,000 € - azaz százkilencven millió ötszázezer Euró**

A becsült piaci érték az ÁFA-t nem tartalmazza.

Az ingatlan értékét a következőképpen lehet lebontani a telkek és a felépítmények vonatkozásában:

|                      |              |                                                               |
|----------------------|--------------|---------------------------------------------------------------|
| 'A' Épület 163205/19 | Telek:       | 21,700,000 EUR<br>azaz huszonegy millió hétszázezer Euró      |
|                      | Felépítmény: | 12,200,000 EUR<br>azaz tizenhárommillió kettőszázezer Euró    |
| 'B' Épület 163205/20 | Telek:       | 39,600,000 EUR<br>azaz harminckilenc millió hatszázezer Euró  |
|                      | Felépítmény: | 49,700,000 EUR<br>azaz negyvenkilenc millió hétszázezer Euró  |
| 'C' Épület 163205/25 | Telek:       | 34,100,000 EUR<br>azaz harmincnégy millió egyszázezer Euró    |
|                      | Felépítmény: | 33,200,000 EUR<br>azaz harminchárom millió kettőszázezer Euró |

'A'+ 'B'+ 'C' Épületek      Telek:            95,400,000 EUR  
                                                                                 azaz kilencvenötmillió négyszázezer Euró

Felépítmény:    95,100,000 EUR  
                                                                                 azaz kilencvenötmillió egyszázezer Euró

Kelt: Budapest, 2025.09.30.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hopka Attila".

Hopka Attila  
AN Limited Kft.  
ügyvezető, okleveles ingatlan  
értékelési szakértő  
OKJ azonosító.: 53-341 01  
Bsc, Msc, SMRICS

## II) KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.
2. Az ingatlanrész tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük. Az értékelő nem vállal felelősséget az ingatlan nyilvántartásban esetleg rendezetlen adatok tekintetében.
3. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült. Nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.
4. Legjobb tudomásunk szerint a jelentésünkben szereplő minden adat helytálló és pontos, a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat külön jogi, műszaki szakértő nem vizsgálta.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Semmilyen jogi ügyben felelősséget nem vállalunk.
6. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. A szakvéleményben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak, kizárólag a meghatározott felhasználási célra érvényesek.
7. Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei, illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelő a megjelenés tartalmát és formáját jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
8. Az ingatlan forgalmi értékbecslés részleteiben nem, csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
9. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta.
10. Az értékbecslést a Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlása szerint készítettük el.

### III) JOGI ÉRTELMEZÉSEK

#### I. A megrendelő megnevezése, értékelés célja

Jelen szakvéleményt a KEQI Zrt. részére és megbízásából, a 1/1 tiszta tulajdonban lévő, természetben a 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C, 163205/19 hrsz., 163205/20 hrsz., valamint 163205/25 hrsz. alatti KÖKI Bevásárlóközpont ingatlan forgalmi és piaci értékének megállapítása céljából készült.

#### II. Felhasznált adatok, információk

A tulajdonos az értékelés megállapításának lefolytatásához az alábbi dokumentumokat bocsátotta rendelkezésünkre: 2025.05.09-i tulajdoni lapok – szemle másolat –, terület és bérleti kimutatások, alaprajzok, műleírás.

Az ingatlant 2025. augusztus 19.-i helyszíni bejárás alkalmával megtekintettük. A műszaki állapoton túlmenően ezen alkalommal tájékozódunk az ingatlan korábbi és jelenlegi működtetési körülményeiről is. A helyszíni szemle során jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk, majd összehasonlító adatokat gyűjtöttünk az ingatlan értékének meghatározásához.

A megbízó által szolgáltatott dokumentációkat alapadatnak tekintjük, az ingatlan dokumentált méretviszonyait utánméréssel nem ellenőriztük, azokat csak a helyszínen szűrőpróbaszerűen vizsgáltuk.

#### III. Alkalmazott feltételezések

Az ingatlan tulajdoni viszonyát az átadott tulajdoni lapok és a kapott írásbeli és szóbeli információk alapján írtuk le, részletes ingatlanjogi felmérést nem készítettünk.

Az értékelés során az átadott, és az előző fejezetben írt dokumentumokra, valamint a szóban kapott információkra támaszkodtunk.

Feltételeztük, hogy az ingatlanvagyont esetlegesen terhelő jelzálogjogok az értékelés felhasználásáig kiegyenlítésre kerülnek (a RICS Valuation – Global Standards, Effective from 31 January 2025, VPS4. Paragraph 9. szerint) a Megrendelő kifejezett kérésének megfelelően.

Feltételezzük, hogy az ingatlan 100%-os bérbeadottsággal üzemel (a RICS Valuation – Global Standards, Effective from 31 January 2025, VPS4. Paragraph 9. szerint).

Feltételeztük, hogy környezeti károsodás nincs, ennek felmérésére vizsgálatot nem készítettünk, mivel ez nem volt feladatunk.

Feltételeztük, hogy az ingatlan valamilyen célra hasznosul, tehát piaci forgalmi értéke van.

*Az értékbecslésben csak a megmutatott és feltüntetett ingatlan szerepel.*

## IV. Az ingatlanértékelés módszerei

Állóeszköznek nevezzük - a számvitelben tárgyi eszköznek - a földterületeket, az épületeket és építményeket, tehát az ingatlanokat, valamint a gépi berendezéseket is. Ezeknek az eszközöknek az értékelésekor teljesen azonos elveket használunk.

A forgalmi értébecsléseket a 26/2005 (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet tartalmi és módszertani előírásainak alkalmazásával, a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet, a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény rendelkezéseivel összhangban, valamint a MNV Zrt. szempontrendszere szerint készítettük el.

Az értékelésben a legtöbb - így a jelen esetben is – a vagyontárgyak piaci forgalmi értékének megállapítása a cél. A piaci forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges árak várható értéke. Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért - valóságos piaci környezetben - a vagyontárgy el fog kelni. A piaci forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik;
- a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik;
- az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A nemzetközi szakirodalommal (RICS, TEGOVA) összhangban, a vagyontárgyak értékelése során hazánkban alapvetően három fő módszer-csoport jöhet számításba. Ezek az alábbiak:

### 1.) Piaci érték alapú forgalmi értékelés

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra épít. Az eszköz értékének becslésére a leginkább kézenfekvő eljárás a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adásvételi adataival való összehasonlítás. Az értébecslés annál pontosabb lesz, minél több, és minél inkább hasonlító vagyontárgyat tudunk számításba venni. Ez az eljárás - naprakész összehasonlító adatok birtokában - jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban a telekingatlanok, épületek, valamint a piacon általában jelenlévő gépek, berendezések értékelésénél szokásos.

### 2.) Piaci érték alapú hozadéki értékelés

A hozadéki értékelés módszer szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. Az EU országokban igen széles körben alkalmazott eljárás lényege az, hogy az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának lehetőségeit vizsgálja, és a várható gazdasági eredményekből következtet a vagyontárgy értékére. A várható

eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni. A vagyontárgy értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek összege, más szóval a tőkeérték. A módszer alkalmazása során – a különböző gazdasági elemzések közül – a legnagyobb hangsúly a tőkésítési kamatláb megállapításán van. Amennyiben egy ingatlan bérbeadással hasznosítható, akkor az RICS Vörös Könyv (Red Book, a nemzetközi gyakorlatként alkalmazott Brit Királyi Okleveles Értékbecslő Intézet (RICS) által évente kiadott értékbecslési irányadás) szerint a legmegfelelőbb értékbecslési módszer az ún. Bérleti időszak és visszaszállási értékek valamint Direkt tőkésítés számítás, mely figyelembe veszi a várható bérleti díjat a piaci kínálat alapján, és a piaci tranzakciók hozamai szerinti hozamszinttel elosztva a várható bérleti díjat határozza meg az ingatlan értékét.

### 3.) Nettó-pótlási költség elvű értékelés

A nettó pótlási költség elvű értékelés csak részben képes modellezni a piac változásait, ezért használata csak szélsőséges esetekben lehet indokolt. Magyarországon azonban gyakran találkozunk ilyen "szélsőséges" esetekkel, hiszen a piaci információk gyakran nem szerezhetőek be, illetve nem is léteznek. Így a hazai szakemberek az egyedi ingatlanok, illetve egyedi gépek értékelésére elterjedten használják ezt a módszert. Ennek lényege, hogy a vagyontárgy elképzelt pótlási (újrabeszerzési) költségeiből az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi avulás miatt bizonyos hányadot le kell vonni. A pótlási költség minden, az eszköz új állapotban való elkészítéséhez szükséges összeget tartalmaz (az értékelés időpontjának megfelelő áron), míg az avulás a műszaki típusú elhasználódáson túl funkcionális, piaci, illetve erkölcsi értékcsökkenést is kifejezi. A nettó pótlási költség elemzésénél az eszközök hátralévő élettartamát annak a feltételezésnek a figyelembevételével határozzuk meg, hogy az adott vagyontárgy működése ugyanilyen funkcióban, a szükséges karbantartások és felújítások elvégzésével történik.

### 4.) Kiegészítő módszer - Fejlesztési maradványérték-módszer

A fejlesztési maradványérték-módszer (Residual Method) egy olyan értékelési eljárás, amelyet fejlesztési potenciállal rendelkező, elsősorban beépítetlen vagy alulhasznosított ingatlanok esetében alkalmaznak.

A módszer célja annak meghatározása, hogy mekkora értéket képvisel az ingatlan jelenlegi állapotában, figyelembe véve a tervezett fejlesztés jövőbeni piaci eredményét.

A módszer a jövőbeni fejlesztés várható piaci bevételeiből (bruttó fejlesztési érték, Gross Development Value – GDV) indul ki, és abból levonja a fejlesztéshez kapcsolódó költségeket és a fejlesztő által elvárt nyereséget.

Az így kapott különbség képezi a telek maradványértékét, azaz a fejlesztés pénzügyi egyensúlyát biztosító maximális vételárat.

**A forgalmi érték megállapításához a hozam alapú megközelítések közül az ún. piaci érték alapú hozadéki értékelés módszert, Bérleti időszak és visszaszállási értékek elemzéssel (Term and reversion) alkalmaztuk, mivel a már megfejlesztett, bérbeadható ingatlanokat, a nemzetközi gyakorlat szerint, a potenciális bevételek, alapján kell értékelni.**



## IV) AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

### IV.1. Környezet (fekvése, közlekedése, piaci környezete)

#### IV.1.1. Az épület környezete:

Az értékelt ingatlan Budapest belterületén, a főváros egyik legfontosabb intermodális közlekedési csomópontjában, a X., XIX. és XVII. kerületet kiszolgáló az M3-as metróvonal kőbánya-kispesti végállomásánál található., 30 perces autós vonzaskörzetében 1,97 millió lakos érhető el. Környezetében lakóingatlanok, üzletek, újonnan épült irodaházak, különböző cégek telephelyei és raktárai, illetve a megmaradt régi gyárépületek találhatóak.

#### Vásárlószám adatok

|            | 2022              | 2023              | változás % 23 vs 22 | 2024              | változás % 24 vs 23 |
|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| január     | 854 081           | 833 460           | 98%                 | 930 200           | 112%                |
| február    | 893 839           | 793 253           | 89%                 | 913 234           | 115%                |
| március    | 922 293           | 870 424           | 94%                 | 978 560           | 112%                |
| április    | 851 803           | 833 797           | 98%                 | 1 021 525         | 123%                |
| május      | 891 222           | 853 735           | 96%                 | 1 001 024         | 117%                |
| június     | 796 368           | 945 806           | 119%                | 962 854           | 102%                |
| július     | 838 108           | 895 170           | 107%                | 930 350           | 104%                |
| augusztus  | 864 506           | 924 710           | 107%                | 961 949           | 104%                |
| szeptember | 977 571           | 977 691           | 100%                | 982 198           | 100%                |
| október    | 1 009 105         | 940 100           | 93%                 | 1 065 370         | 113%                |
| november   | 992 376           | 970 971           | 98%                 | 1 021 582         | 105%                |
| december   | 895 412           | 1 042 631         | 116%                | 1 074 126         | 103%                |
|            | <b>10 377 970</b> | <b>10 881 746</b> | <b>105%</b>         | <b>11 767 387</b> | <b>108%</b>         |

A táblázat alapján kijelenthető, hogy a vásárlók száma évről évre emelkedő tendenciát mutat.

#### IV.1.2. Közlekedési lehetőségek, megközelítés gépjárművel és tömegközlekedéssel

A terület a főváros egyik legforgalmasabb csomópontja, igen jó infrastruktúrával rendelkezik. A 3. metró végállomása, számos BKV autóbusz végállomása, valamint néhány Volán autóbusz megállója igen jelentős tömegközlekedési forgalmat jelent. Ugyanakkor a Vak Bottyán utca és Ferihegyi út gépkocsi forgalma is kiemelkedő.



Megközelíthetőség térképen (forrás: <https://bkk.hu/downloads/map/171/>)



## IV.2. Az ingatlan

### IV.2.1 Az ingatlan elhelyezkedése, leírása

#### Az ingatlan címe, elhelyezkedése, jogi helyzete

Az értékelésbe bevont 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C, 163205/19 hrsz., 163205/20 hrsz., valamint 163205/25 hrsz. számok alatt található. Az épület KEQI Zrt. tulajdonát képezi, 1/1 tulajdoni hányaddal és jelenleg bevásárlóközpontként és irodaházként funkcionál.

#### Az ingatlan leírása

Az ingatlan várhatóan idén megkapja a BREEAM Very Good energetikai minősítést.

Az **A–B–C épületek** egy integrált, nagyvárosi vegyes funkciójú fejlesztési egységet alkotnak, amely kiskereskedelmi, logisztikai, közlekedési, irodai és parkolási funkciókat egyesít, közvetlen kapcsolattal a tömegközlekedési infrastruktúrához (metró, buszterminál, gyalogos tengelyek).

Az **„A” épület** egy többszintes barkácsáruház és kertészeti központ (OBI), raktáráruházi rendszerben működő értékesítési terekkel, föld alatti parkolóval és önálló logisztikai kiszolgálással. Az épülethez kapcsolódó kertészeti egység részben nyitott, részben fedett és temperált kialakítású. A felső szinteken a kereskedelmi funkciótól elkülönített, önálló működésű irodatermek kaptak helyet.

A **„B” épület** a komplexum közlekedési és funkcionális gerince: több szinten P+R parkolókat, kereskedelmi területeket, vendéglátást, logisztikai kiszolgálást és irodai funkciókat foglal magába. Az épület belső passzázsrendszere biztosítja az A–B–C épületek közötti gyalogos kapcsolatot, valamint a parkolási és kiszolgáló rendszerek összekapcsolását.

A **„C” épület** a közösségi közlekedési kapcsolatokra épülő, ötszintes vegyes rendeltetésű épület, amelynek földszintjén új buszterminál létesül, közvetlen metrókapcsolattal. A felső szinteken egységes bevásárlóközponti terek, vendéglátó egységek (food court), valamint irodák helyezkednek el. A gyalogosforgalom több szinten, hosszirányú belső tengelyeken szervezett, akadálymentes vertikális közlekedéssel.

A három épület szerkezetileg monolit és előregyártott vasbeton vázas rendszerrel készül, magas tűzállósági fokozattal, mélyalapozással és korszerű épületszerkezetekkel. A funkciók tűzvédelmi, üzemeltetési és logisztikai szempontból elkülönítettek, ugyanakkor a gyalogos-, áru- és járműforgalom rendszerszinten összehangolt.

A fejlesztés nagy kapacitású, hosszú távon fenntartható, rugalmasan hasznosítható városi központot hoz létre, amely egyszerre szolgálja ki a kiskereskedelmi, közlekedési és irodai igényeket, valamint a környező városszövet napi forgalmát.

## IV.2.2. Területkimutatás:

| Bruttó területek épületek szerint | Mért terület             |
|-----------------------------------|--------------------------|
| A épület                          | 23 382,44 m <sup>2</sup> |
| B épület                          | 98 437,34 m <sup>2</sup> |
| C épület                          | 66 903,17 m <sup>2</sup> |

188 722,95 m<sup>2</sup>

| Bruttó területek szintek szerint | Mért terület             | A                       | B                        | C                        |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| -1 Pinceszint                    | 44 872,00 m <sup>2</sup> | 5 299,81 m <sup>2</sup> | 20 102,75 m <sup>2</sup> | 19 469,44 m <sup>2</sup> |
| 0 Utcaszint                      | 30 024,60 m <sup>2</sup> | 7 537,45 m <sup>2</sup> | 13 593,19 m <sup>2</sup> | 8 893,96 m <sup>2</sup>  |
| 0,5 Utcaszint (Félszint)         | 12 747,62 m <sup>2</sup> | 46,58 m <sup>2</sup>    | 12 405,23 m <sup>2</sup> | 295,81 m <sup>2</sup>    |
| 1 Metrószint                     | 41 580,39 m <sup>2</sup> | 5 245,42 m <sup>2</sup> | 18 966,39 m <sup>2</sup> | 17 368,58 m <sup>2</sup> |
| 1,5 Emeleti szint (Félszint)     | 3 077,81 m <sup>2</sup>  | 0,00 m <sup>2</sup>     | 2 782,00 m <sup>2</sup>  | 295,81 m <sup>2</sup>    |
| 2 Emeleti szint                  | 41 204,19 m <sup>2</sup> | 5 253,18 m <sup>2</sup> | 18 689,89 m <sup>2</sup> | 17 261,12 m <sup>2</sup> |
| 2,5 Tetőkerti szint (Félszint)   | 3 292,00 m <sup>2</sup>  | 0,00 m <sup>2</sup>     | 2 996,19 m <sup>2</sup>  | 295,81 m <sup>2</sup>    |
| 3 Tetőkerti szint                | 11 924,34 m <sup>2</sup> | 0,00 m <sup>2</sup>     | 8 901,70 m <sup>2</sup>  | 3 022,64 m <sup>2</sup>  |

188 722,95 m<sup>2</sup> 23 382,44 m<sup>2</sup> 98 437,34 m<sup>2</sup> 66 903,17 m<sup>2</sup>

| Bruttó területek (Pinceszint) | -1 emelet                |
|-------------------------------|--------------------------|
| Épület                        | Mért terület             |
| A épület                      | 5 299,81 m <sup>2</sup>  |
| B épület                      | 20 102,75 m <sup>2</sup> |
| C épület                      | 19 469,44 m <sup>2</sup> |

44 872,00 m<sup>2</sup>

| Bruttó területek (Utcaszint) | 0 emelet                 | 0,5 emelet                     |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Épület                       | Mért terület             | Mért terület (m <sup>2</sup> ) |
| A épület                     | 7 537,45 m <sup>2</sup>  | 46,58 m <sup>2</sup>           |
| B épület                     | 13 593,19 m <sup>2</sup> | 12 405,23 m <sup>2</sup>       |
| C épület                     | 8 893,96 m <sup>2</sup>  | 295,81 m <sup>2</sup>          |

30 024,60 m<sup>2</sup> 12 747,62 m<sup>2</sup>

| 0 emelet (kültéri terület) |
|----------------------------|
| Mért terület               |
| 10 376,67 m <sup>2</sup>   |
| 11 223,70 m <sup>2</sup>   |
| 17 225,26 m <sup>2</sup>   |

38 825,63 m<sup>2</sup>

| Bruttó területek (Metrószint) | 1 emelet                 |
|-------------------------------|--------------------------|
| Épület                        | Mért terület             |
| A épület                      | 5 245,42 m <sup>2</sup>  |
| B épület                      | 18 966,39 m <sup>2</sup> |
| C épület                      | 17 368,58 m <sup>2</sup> |

41 580,39 m<sup>2</sup>

| Bruttó területek (Emeleti szint) | 1,5 emelet              | 2 emelet                 |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Épület                           | Mért terület            | Mért terület             |
| A épület                         |                         | 5 253,18 m <sup>2</sup>  |
| B épület                         | 2 782,00 m <sup>2</sup> | 18 689,89 m <sup>2</sup> |
| C épület                         | 295,81 m <sup>2</sup>   | 17 261,12 m <sup>2</sup> |

3 077,81 m<sup>2</sup> 41 204,19 m<sup>2</sup>

| 2 emelet (tetőfelület) |
|------------------------|
| Mért terület           |
| 342,01 m <sup>2</sup>  |

342,01 m<sup>2</sup>

| Bruttó területek (Tetőkereti szint) | 2,5 emelet              | 3 emelet                 |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Épület                              | Mért terület            | Mért terület             |
| A épület                            |                         |                          |
| B épület                            | 2 996,19 m <sup>2</sup> | 8 901,70 m <sup>2</sup>  |
| C épület                            | 295,81 m <sup>2</sup>   | 3 022,64 m <sup>2</sup>  |
|                                     | 3 292,00 m <sup>2</sup> | 11 924,34 m <sup>2</sup> |

| 3 emelet (tetőfelület)   |
|--------------------------|
| Mért terület             |
| 91,64 m <sup>2</sup>     |
| 8 631,17 m <sup>2</sup>  |
| 14 974,72 m <sup>2</sup> |
| 23 697,53 m <sup>2</sup> |

| Bruttó területek (Gépészeti szint) |  |  |
|------------------------------------|--|--|
| Épület                             |  |  |
| A épület                           |  |  |
| B épület                           |  |  |
| C épület                           |  |  |

| 4 emelet (tetőfelület)         |
|--------------------------------|
| Mért terület (m <sup>2</sup> ) |
|                                |
| 8 849,04 m <sup>2</sup>        |
| 4 074,90 m <sup>2</sup>        |
| 12 923,94 m <sup>2</sup>       |

| GLA                | A         | B         | C         | A+B+C     |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Retail             | 13 211,09 | 22 313,11 | 25 737,01 | 61 261,21 |
| Office             |           | 5 967,83  | 73,70     | 6 041,53  |
| Storage            |           | 2 659,08  | 389,81    | 3 048,89  |
| Half floor entert. |           | 3 843,60  |           | 3 843,60  |
|                    | 13 211,09 | 34 783,62 | 26 200,52 | 74 195,23 |

| Level       | Category      | GLA       |           |           |           |
|-------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|             |               | A         | B         | C         | Total     |
| Underground | Office        | 0,00      | 80,10     | 0,00      | 80,10     |
|             | Storage       | 0,00      | 609,39    | 84,16     | 693,55    |
| Metro       | Retail        | 0,00      | 12 586,92 | 10 707,23 | 23 294,15 |
|             | Office        | 0,00      | 472,14    | 0,00      | 472,14    |
|             | Storage       | 0,00      | 418,10    | 0,00      | 418,10    |
| Street      | Retail        | 0,00      | 612,00    | 5 059,10  | 5 671,10  |
|             | Office        | 0,00      | 0,00      | 73,70     | 73,70     |
|             | Storage       | 0,00      | 1 110,35  | 227,45    | 1 337,80  |
| First       | Retail        | 0,00      | 9 114,19  | 8 552,96  | 17 667,15 |
|             | Food court    | 0,00      | 0,00      | 1 417,72  | 1 417,72  |
|             | Office        | 0,00      | 2 298,09  | 0,00      | 2 298,09  |
|             | Storage       | 0,00      | 80,28     | 78,20     | 158,48    |
| Half        | Entertainment | 0,00      | 3 843,60  | 0,00      | 3 843,60  |
|             | Storage       | 0,00      | 430,96    | 0,00      | 430,96    |
| Roof        | Office        | 0,00      | 3 117,50  | 0,00      | 3 117,50  |
|             | Storage       | 0,00      | 10,00     | 0,00      | 10,00     |
| OBI         | OBI           | 13 211,09 |           |           | 13 211,09 |
|             |               | 13 211,09 | 34 783,62 | 26 200,52 | 74 195,23 |

| Level | Category      | Area     |          |          |           |
|-------|---------------|----------|----------|----------|-----------|
|       |               | A        | B        | C        | Total     |
| Roof  | Entertainment | 0,00     | 4 327,20 | 5 678,50 | 10 005,70 |
|       | Other         | 1 619,63 | 1 856,42 | 3 423,95 | 6 900,00  |
|       |               | 1 619,63 | 6 183,62 | 9 102,45 | 16 905,70 |

#### IV. 3. Ingatlan-nyilvántartási adatok

(2025.05.09-i E-hiteles tulajdoni lap bejegyzései alapján):

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Az ingatlan címe</i>                                                  | 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Az ingatlan helyrajzi száma</i>                                       | 163205/19, 163205/20, 163205/25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Az ingatlan megnevezése</i>                                           | Kivett áruház, udvar<br>Kivett udvar és bevásárlóközpont                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Az ingatlan telek területe</i><br>163205/19<br>163205/20<br>163205/25 | 17,458 m <sup>2</sup><br>25,487 m <sup>2</sup><br>21,933 m <sup>2</sup><br>64,878 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Az ingatlan besorolása</i><br>163205/19<br>163205/20<br>163205/25     | Vt-M/XIX/1<br>Vt-M/XIX/2<br>K-Közl/XIX/3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Az ingatlan tulajdonosa</i>                                           | KEQI Zrt.<br>1/1 tulajdoni hányad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok</i>                              | 163205/19<br>III./21., 2021.12.01., Egyetemleges jelzálogjog, Egyetemlegesen terheli a Budapest XIX. kerület 163205/20 és a 163205/25 helyrajzi számú ingatlanokat is. jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br>III./22., Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására. Utalás: III./21., jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br>III./23., Vételi jog 2031.12.31-ig, jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br>III./24., Elővásárlási jog 2031.12.31-ig, jogosult: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KFT.<br>III./25., Egyetemleges jelzálogjog 20 000 000 EUR, azaz húszmillió EUR és járulécai erejéig, jogosult: KOMAL INVEST KFT. (2025. június 10-i 94626/1/2025 ügyiratszámú földhivatali határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala törli a III/25. sorszám alatt bejegyzett KOMAL INVEST KFT. Egyetemleges jelzálogjogot.)<br><br>163205/20<br>III./20., 2021.12.01., Egyetemleges jelzálogjog, Egyetemlegesen |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>terheli a Budapest XIX. kerület 163205/19 és a 163205/25 helyrajzi számú ingatlanokat is. jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.</p> <p>III./21., Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására. Utalás: III/20., jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.</p> <p>III/22., Vételi jog 2031.12.31-ig, jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.</p> <p>III/23., Elővásárlási jog 2031.12.31-ig, jogosult: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KFT.</p> <p>III/24., Egyetemleges jelzálogjog 20 000 000 EUR, azaz húszmillió EUR és járulékai erejéig, jogosult: KOMAL INVEST KFT. (2025. június 10-i 94626/1/2025 ügyiratszámú földhivatali határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala törli a III/24. sorszám alatt bejegyzett KOMAL INVEST KFT. Egyetemleges jelzálogjogot.)</p> <p>163205/25</p> <p>III/7., Vezetékjog, 157 m<sup>2</sup>, jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI Kft.</p> <p>III/12., Vezetékjog, 481 m<sup>2</sup>, jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI Kft.</p> <p>III./23., 2021.12.01., Egyetemleges jelzálogjog, Egyetemlegesen terheli a Budapest XIX. kerület 163205/19 és a 163205/20 helyrajzi számú ingatlanokat is. jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.</p> <p>III./24., Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására. Utalás: III/23., jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.</p> <p>III/25., Vételi jog 2031.12.31-ig, jogosult: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.</p> <p>III/26., Elővásárlási jog 2031.12.31-ig, jogosult: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KFT.</p> <p>III/27., Egyetemleges jelzálogjog 20 000 000 EUR, azaz húszmillió EUR és járulékai erejéig, jogosult: KOMAL INVEST KFT. (2025. június 10-i 94626/1/2025 ügyiratszámú földhivatali határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala törli a III/27. sorszám alatt bejegyzett KOMAL</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | INVEST KFT. Egyetemleges jelzálogjogot.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Szélgjegyek | <p>163205/19<br/> Szélgjegy: 90745/ 2025.04.30<br/> Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT.<br/> Egyetemleges jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT.<br/> Szélgjegy: 94373/ 2025.05.09<br/> Elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/> Elővásárlási jog törlése iránti kérelem, ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KFT.<br/> Vételi jog törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/> Egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/> Szélgjegy: 94626/ 2025.05.09<br/> Egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem, KOMAL INVEST KFT.<br/> (2025. június 10-i 94626/1/2025 ügyiratszámú földhivatali határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala törli a III/25. sorszám alatt bejegyzett KOMAL INVEST KFT. Egyetemleges jelzálogjogot.)</p> <p>163205/20<br/> Szélgjegy: 90745/ 2025.04.30<br/> Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT.<br/> Egyetemleges jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT.<br/> Szélgjegy: 94373/ 2025.05.09<br/> Elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/> Elővásárlási jog törlése iránti kérelem, ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KFT.<br/> Vételi jog törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/> Egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/> Szélgjegy: 94626/ 2025.05.09</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem, KOMAL INVEST KFT.<br/>(2025. június 10-i 94626/1/2025 ügyiratszámú földhivatali határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala törli a III/24. sorszám alatt bejegyzett KOMAL INVEST KFT. Egyetemleges jelzálogjogot.)</p> <p>163205/25<br/>Szájegy: 90745/ 2025.04.30<br/>Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT.<br/>Egyetemleges jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT.<br/>Szájegy: 94373/ 2025.05.09<br/>Elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>Elővásárlási jog törlése iránti kérelem, ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KFT.<br/>Vételi jog törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>Egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem, ERSTE BANK HUNGARY ZRT.<br/>Szájegy: 94626/ 2025.05.09<br/>Egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem, KOMAL INVEST KFT.<br/>(2025. június 10-i 94626/1/2025 ügyiratszámú földhivatali határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala törli a III/27. sorszám alatt bejegyzett KOMAL INVEST KFT. Egyetemleges jelzálogjogot.)</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Műemléki érték:**

— Tulajdoni lap alapján nem képvisel.

**Korlátozások:**

— Tulajdoni lap alapján nem képvisel.

**Megjegyzés:** Az ingatlan adatait a 2025.05.09-i E-hiteles tulajdoni lapok – szemle másolat – alapján rögzítettük.





#### IV. 4. Övezeti besorolás

| BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK                                             |              |         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|---------|
| Hrsz:                                                             | 163205/19    | Épített |
| Övezeti besorolás:                                                | Vt-M/XIX/1   |         |
| A telek területe (m <sup>2</sup> ):                               | 17 458       |         |
| Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):        | 50           | 46,7    |
| Épületmagasság legnagyobb (m):                                    | 18           | 17,8    |
| Általános szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): | 2            | 1,08    |
|                                                                   |              |         |
| Hrsz:                                                             | 163205/20    | Épített |
| Övezeti besorolás:                                                | Vt-M/XIX/2   |         |
| A telek területe (m <sup>2</sup> ):                               | 25 487       |         |
| Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):        | 80           | 77,3    |
| Épületmagasság legnagyobb (m):                                    | 22           | 22      |
| Általános szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): | 2,5          | 2,45    |
|                                                                   |              |         |
| Hrsz:                                                             | 163205/25    | Épített |
| Övezeti besorolás:                                                | K-Közl/XIX/3 |         |
| A telek területe (m <sup>2</sup> ):                               | 21 933       |         |
| Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):        | 90           | 84,4    |
| Épületmagasság legnagyobb (m):                                    | 22           | 21,8    |
| Általános szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): | 4            | 2,49    |

A fentiek alapján kijelenthető és megállapítható, hogy az övezeti besorolásban rögzítetteknek megfelelően épült a tárgyi ingatlanegyüttes. A szintterületi mutatók, valamint a tetőkerti szintek beépítettsége alapján számításaink szerint feltételezhető, hogy az ingatlan további beépítési lehetőséggel rendelkezik. Megrendelőnk tájékoztatása szerint érvényes és hatályos mozi építési engedélyük van, amivel kapcsolatban előrehaladott tárgyalások folynak egy nemzetközi Entertainment Center operátorral. Mivel érvényes bérleti szerződés erre a területre az értékelés időpontjában még nem volt, ezért ennek értékével nem számoltunk.

## V) INGATLANPIACI ÁTTEKINTÉS

### V.1. Gazdasági áttekintés

2025 első felében a magyar gazdaság gyakorlatilag stagnált: a forinthitelek költsége stabil, a vállalati és lakossági kereslet mérsékelte, az ipari termelés és beruházások visszaestek. A munkanélküliség stabil (4,3%), az infláció magas (HICP 4,5%), a forint árfolyama a 400 körüli sávban maradt. A GDP éves növekedése 0,5–1,0% lehet, 2026-ban 2,5–3,0%-os élénkülés várható, részben a külföldi beruházások (BMW, CATL, BYD) és a Demjén Sándor Program ösztönző hatása miatt.

A befektetési környezet továbbra is vonzó: kedvező adórendszer, képzett munkaerő és állami támogatások támogatják a működőtőkét. A kiskereskedelmi forgalom mérsékelte, az e-kereskedelem dinamikus. Az építőipar termelése csökkent, miközben költségei tovább nőttek, elsősorban a bérek és az EUR/HUF árfolyam változása miatt. A monetáris politika stabil, az MNB alapkamatát 6,5%-on tartja, a hazai állampapír-hozamok továbbra is magasak (~7%).

### V.2. Befektetési piac

#### Piaci aktivitás:

- 2025 első félév: 451 millió € befektetési volumen → 16,5%-kal több, mint 2024 teljes éves forgalma
- Kiemelt tranzakciók: Atenor Baker Street irodaház (>50 millió €), budapesti ipari park, kisebb irodaházak
- Fővároson kívül kevés jelentős ügylet

#### Szegmens-megoszlás:

- Hotelszektor: 37% (külföldi turizmus, hazai befektetők)
- Irodapiac: 31% (prémium, ESG-kompatibilis épületek)
- Ipari/logisztika: 25% (Budapest környéki, autópálya menti ingatlanok)
- Retail: kisebb rész, belvárosi főutcák és retail parkok

#### Befektetők:

- Hazai szereplők dominálnak (70–80% a tranzakciókból)
- Külföldi tőke főként nagy volumenű, stratégiai ügyletekben

#### Hozamszintek:

- Prime irodák: 6,50%
- Ipari/logisztikai: 6,75%
- Bevásárlóközpontok: 7,00%
- Belvárosi retail: 6,25%
- Hotelek: 7,50%+

#### Piaci trendek:

- Opportunista befektetők az alacsonyabb kategóriás irodákra fókuszálnak

- Ipari/logisztikai kereslet a főváros környékére és autópálya menti központokra koncentrálnak
- Hotelszektorban hazai befektetők dominanciája, nemzetközi tőke új fejlesztésekben
- Retail hozamok stabilak, alternatív szegmensek iránt növekvő érdeklődés (lakóingatlan, diákszállás, egészségügyi ingatlanok, adatközpontok)

#### Kilátások:

- A második félévben fokozódó tranzakciós aktivitás
- Ipari/logisztikai szegmens várhatóan meghaladja a retailt
- EKB kamatcsökkentés csökkentheti a finanszírozási költségeket
- Éves volumen 2025-ben akár 700 millió € - duplája a 2024-esnek
- Hazai befektetők dominanciája marad, nemzetközi tőke visszatérése 2025 végére vagy 2026-ra

### V.3. Irodapiac

#### Bérlői aktivitás és kereslet

- Teljes bérlői aktivitás: 212 943 m<sup>2</sup>, éves szinten -10,7%
- Nettó kereslet (net take-up): 100 925 m<sup>2</sup> - a teljes bérlői igény 47,4%-a
- Hosszabbítások aránya csökkent (42%), új bérletek növekedtek (43%)
- Fő bérlői szektorok: pénzügyi, IT, üzleti szolgáltató; kiemelkedő saját használat: BYD (IP West)

#### Kínálat és üresedés

- Modern irodaállomány: 4,46 millió m<sup>2</sup>, ebből 3,60 millió m<sup>2</sup> spekulatív
- Új átadott spekulatív irodák: 80 730 m<sup>2</sup>, saját használatú: 28 400 m<sup>2</sup>
- Összesített üresedési ráta: 12,8%
- Spekulatív üresedés: 15,9%
- „A” kategória: 15,5%, „B” kategória: 16,9%
- Legalacsonyabb üresedés: Észak-Buda 10,6%, Központi Buda 10,8%, Váci úti folyosó 13,8%

#### Bérleti díjak

- „A” kategória: ~17,1 €/m<sup>2</sup>/hó (átlag), új projektek: 19–21 €/m<sup>2</sup>/hó
- „B” kategória: ~12,7 €/m<sup>2</sup>/hó
- CBD „A” kategória: 20–25 €/m<sup>2</sup>/hó, prémium épületek akár 30 €/m<sup>2</sup>/hó
- Trend: stabil vagy mérsékelt növekedés, a bérlők ESG-kompatibilis, energiahatékony épületeket részesítenek előnyben

#### Lokációk

- Legaktívabb alpiacok: Váci úti folyosó (30%), Dél-Buda (18%)
- Új szereplők: BSC-k és ázsiai vállalatok növekvő jelenléte

#### Tervezett fejlesztések (2025–2027)

- Spekulatív irodafejlesztés: 106 700 m<sup>2</sup>, 77%-a Váci úti folyosón
- Fő projektek: Centerpoint III, H2Offices II, Duna Mall Offices

#### Piaci kilátások

- Rövid táv: átmeneti kockázat az állami bérlők költözése miatt
- Középtáv: üresedés csökkenése, kereslet élénkülése várható a gazdasági növekedés és a

- nemzetközi bérlők miatt
- ESG és energiahatékony épületek iránti preferencia erősödik
- „A” kategória bővül, „B” kategória funkcióváltások miatt csökken

## V. 4. Kiskereskedelmi ingatlan piac

### Piaci áttekintés

- Fő szegmensek: Bevásárlóközpontok (23 db, 7 prime), bevásárlóutcák (Váci utca, Andrassy út, Fashion Street).
- Turizmus: Külföldi vendégéjszakák +7,4% éves szinten → fő keresletmotor.
- Üresedés: Prime bevásárlóközpontok és bevásárlóutcai egységek üresedése alacsony.

### Makrogazdasági trendek

- Infláció: 2025 H1: 4,8%, várható éves átlag: 4–5%.
- Reálbérek: +4% - kiskereskedelmi fogyasztás +2,6%.
- Fő növekedési hajtók: FMCG, gyógyászati-illatszer, élelmiszer, e-kereskedelem.

### Vásárlóerő

- Budapest: 15 029 €/fő, ~30%-kal az országos átlag felett.
- Nyugat-magyarországi megyék (Pest, Fejér, Komárom-Esztergom, Veszprém) szintén magas értékekkel.

### Kínálat és fejlesztések

- Modern kiskereskedelmi állomány: 2,27 millió m<sup>2</sup>.
- Bevásárlóközpont-piac stagnál, új átadás: 2021 óta nem volt jelentős.
- Főbb fejlesztések: Duna Mall (~48 000 m<sup>2</sup>, 2028), Zenith Corso (11 000 m<sup>2</sup>, 2025 Q4), Time Out Market belvárosban.
- Retail parkok: 720 000 m<sup>2</sup>, 2024–2025 H1: 3 új vidéki park, 15–20 000 m<sup>2</sup>.

### Bevásárlóutcák

- Andrassy út: Luxusmárkák, csökkenő üresedés, prime bérleti díj ~60 €/m<sup>2</sup>/hó.
- Fashion Street: Kisebb, prémium nemzetközi márkák.
- Váci utca: Tömegpiac, napi 50–65 ezer látogató, bérleti díj ~160 €/m<sup>2</sup>/hó.
- Bazilika környéke: Vendéglátás, események látogatottsága magas.

### Bérleti díjak (2025 H1)

- Prime bevásárlóközpont: 70–80 €/m<sup>2</sup>/hó (150–200 m<sup>2</sup>)
- Nagy bérlők bevásárlóközpontban: 30–35 €/m<sup>2</sup>/hó
- Retail parkok: 12–13 €/m<sup>2</sup>/hó
- Váci utca: 160 €/m<sup>2</sup>/hó (+15% 2024 eleje óta)

### Kilátások

- Fogyasztás további bővülése a reálbérek és vásárlóerő növekedésének köszönhetően.
- Fő vonzerő: külföldi turizmus, élményalapú bevásárlóhelyek.
- Kihívások: magas működési költségek, infláció, EUR/HUF volatilitás.
- Trendek: prémium és élményalapú koncepciók, multi-channel retail, drive-thru éttermek növekvő kereslete.

## VI. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### VI. 1. Piaci összehasonlító megközelítés

#### Ingatlanforgalmi helyzet

Az értékelésben - így a jelen esetben is – a vagyontárgyak piaci értékének megállapítása a cél. A piaci érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges árak várható értéke. Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért - valóságos piaci környezetben - a vagyontárgy el fog kelni. A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik;
- a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik;
- az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

Az összehasonlítás során megtörtént tranzakciókat alkalmaztunk. Ahhoz, hogy a vizsgált ingatlan értékét megkapjuk az összehasonlított ingatlanok vételárát a bruttó bérbeadható négyzetméterükkel elosztva egységárasítottuk és ezt a négyzetméter egységárat a vizsgált ingatlan és az összehasonlított ingatlan közötti különbségek alapján korrigáltuk. Tekintve, hogy a vizsgált ingatlan kedvező elhelyezkedéssel bír, újépítésű, magas műszaki tartalommal és minőséggel, valamint presztízzsel bír, így az összehasonlított ingatlanok négyzetméteregységárat azok elhelyezkedésétől és egyéb jellegzetességeitől függően, például minőség, infrastruktúra, kor, stb., -15-től +10%-ig terjedően korrigáltuk. Az összehasonlított ingatlanok állapotától függően a vizsgált ingatlan tulajdonságaihoz viszonyítva módosítottunk az egységáron.

| Comparable transactions |                     |                                                                       |               |                 |           |        |              |                     |            |                    |
|-------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|--------|--------------|---------------------|------------|--------------------|
| Nr                      | Name                | Address                                                               | GLA           | Price           | Sqm Price | Yield  | Source       | Date of transaction | Correction | Adjusted sqm price |
| 1                       | GOBUDA              | 1032 Budapest, Bécsi út 154                                           | 25 200,00 m2  | 75 000 000 EUR  | 2 976 EUR | 6,67%  | Wing         | For sale            | -10%       | 2 679 EUR          |
| 2                       | Agria Park          | 3300 Eger, Törvényház utca 4.                                         | 22 650,00 m2  | 45 000 000 EUR  | 1 987 EUR | 7,00%  | Wing         | For sale            | 0%         | 1 987 EUR          |
| 3                       | Vértes Center       | 2800 Tatabánya, Győri út                                              | 13 862,00 m2  | 25 000 000 EUR  | 1 803 EUR | 7,80%  | Europa Fund  | For sale            | 10%        | 1 984 EUR          |
| 4                       | Korzó Nyíregyháza   | 4400 Nyíregyháza, Nagy Imre tér 1                                     | 18 900,00 m2  | 25 000 000 EUR  | 1 323 EUR | 9,00%  | Unicredit    | For sale            | 15%        | 1 521 EUR          |
| 5                       | Vörösmarty tér 1    | 1051 Budapest, Vörösmarty tér 1.                                      | 6 250,00 m2   | 35 000 000 EUR  | 5 600 EUR | 6,50%  | Redevco      | 2024Q1              | -15%       | 4 760 EUR          |
| 6                       | Silesia City Center | 40-101 Katowice, Chorzowska 107, Lengyelország                        | 88 400,00 m2  | 405 000 000 EUR | 4 581 EUR | 7,48%  | Nepi         | 2024Q4              | -15%       | 3 894 EUR          |
| 7                       | Atrium Flora        | Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3-Žižkov, Csehország               | 37 600,00 m2  | 167 000 000 EUR | 4 441 EUR | 5,40%  | Max Realitni | 2025Q1              | -15%       | 3 775 EUR          |
| 8                       | Promenada           | Bulevar oslobođenja 119, Novi Sad 21000, Szerbia                      | 49 200,00 m2  | 177 000 000 EUR | 3 598 EUR | 6,67%  | BIG CEE      | 2024Q4              | -15%       | 3 058 EUR          |
| 9                       | Magnolia Park       | Legnicka 58, 54-204 Wrocław, Lengyelország                            | 100 000,00 m2 | 373 000 000 EUR | 3 730 EUR | 6,43%  | Union        | 2024Q4              | -15%       | 3 171 EUR          |
| 10                      | Galardia            | kisiedza Kardynala Stefana Wyszyńskiego 14, 27-200                    | 18 000,00 m2  | 55 000 000 EUR  | 3 056 EUR | 7,85%  | Avison Young | 2024Q4              | -15%       | 2 597 EUR          |
| 11                      | Park Center Sofia   | g.k. Lozenets, Arsenalski Blvd 2, 1421 Sofia, Bulgária                | 22 000,00 m2  | 50 000 000 EUR  | 2 273 EUR | 10,56% | Revetas      | 2024Q4              | 15%        | 2 614 EUR          |
| 12                      | Olimpia             | Āzenes iela 5, Kurzemes rajons, Rīga, LV-1048, Lettország             | 20 991,00 m2  | 42 000 000 EUR  | 2 001 EUR | 11,99% | Grinvest     | 2025Q1              | 15%        | 2 301 EUR          |
| 13                      | Power Park Olsztyn  | al. Generała Władysława Sikorskiego 2B, 10-088 Olsztyn, Lengyelország | 33 009,00 m2  | 55 000 000 EUR  | 1 666 EUR | 8,64%  | BIG CEE      | 2025Q2              | 10%        | 1 833 EUR          |
|                         |                     |                                                                       |               |                 |           |        |              |                     | Average:   | 2 783 EUR          |
| Subject Property        |                     | 74 195,23 m2                                                          |               |                 |           |        |              |                     |            |                    |
| Comparable value        |                     | 206 450 698 EUR                                                       |               |                 |           |        |              |                     |            |                    |

Az összehasonlító ingatlanok korrigált négyzetméter áraiból átlagot számoltunk így megkaptuk a tárgyi ingatlan 1 m<sup>2</sup>-re számított piaci árát, ezt megszoroztuk a tárgyi ingatlan hasznos alapterületével és hogy megkapjuk az ingatlan piaci összehasonlítás alapon meghatározott értékét, amit 206,450,000 EUR -nak megfelelő értéknek állapítottunk meg.

Az összehasonlításon alapuló módszer eredményét az ingatlan értékének megállapításakor, a bevétel alapú számítással együtt, 50-50% arányban alkalmaztuk.

Mivel hasonló ingatlanok közelmúltban lezárt ügyleteiről korlátozott mértékben állt rendelkezésünkre adat az összehasonlításon alapuló módszert és annak eredményét a term and reversion elemzéssel támogatott bevétel alapú megközelítéssel együtt, 50-50%-os súllyal vettük figyelembe az ingatlan értékének meghatározásakor.

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára számított (nettó) piaci értéke a piaci összehasonlítás alapján kerekítve:

**206,500,000 € - azaz kettőszázhat millió ötszázezer Euró**

## VI.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló módszerek közül az ún. bérleti időszak és visszaszállási értékek elemzést (Term and reversion) végeztünk, azaz a bérlok hátralévő bérleti időtartamainak évente indexált pénzáramait, azok a bérleti időtartam lejáratát utáni időszakra vonatkozó várható értékét a lejárat évében esedékes éves nettó bérleti díj tőkésítésével együtt a tőkésítéshez használt tőkésítési rátánál 50 bázisponttal magasabb diszkont rátát alkalmazva jelenértékre hoztuk. Azon bevételeket, melyek nem rendelkeztek fix lejáratával, már aláírt szerződéssel rendelkeznek, de még nem indultak el az ún. nevezett direkt tőkésítési módszerrel értékeltük, mely az éves nettó bérleti díj és a diszkont rátának megfelelő tőkésítési ráta hányadosaként értékeltük. Ez azért volt indokolt, mert az ingatlan bérbeadásával kerül hasznosításra. A hozam alapon végzett bérleti időszak és visszaszállási értékek (Term and reversion) elemzési módszert, az összehasonlítás alapú megközelítés mellett alkalmaztuk, a két megközelítés eredményét 50-50%-os súllyal vettük figyelembe a végleges érték megállapításakor.

A bérbeadó tájékoztatása szerint a 74,195 m<sup>2</sup> GLA-ból 66,317.21 m<sup>2</sup> jelenleg bérbe van adva.

| Level       | Category      | GLA       |           |           |           | Signed    |           |           |           |
|-------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|             |               | A         | B         | C         | Total     | A         | B         | C         | Total     |
| Underground | Office        | 0,00      | 80,10     | 0,00      | 80,10     | 0,00      | 80,10     | 0,00      | 80,10     |
|             | Storage       | 0,00      | 609,39    | 84,16     | 693,55    | 0,00      | 143,13    | 22,10     | 165,23    |
| Metro       | Retail        | 0,00      | 12 586,92 | 10 707,23 | 23 294,15 | 0,00      | 12 305,02 | 9 914,14  | 22 219,16 |
|             | Office        | 0,00      | 472,14    | 0,00      | 472,14    | 0,00      | 241,64    | 0,00      | 241,64    |
|             | Storage       | 0,00      | 418,10    | 0,00      | 418,10    | 0,00      | 418,10    | 0,00      | 418,10    |
| Street      | Retail        | 0,00      | 612,00    | 5 059,10  | 5 671,10  | 0,00      | 491,60    | 3 571,29  | 4 062,89  |
|             | Office        | 0,00      | 0,00      | 73,70     | 73,70     | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |
|             | Storage       | 0,00      | 1 110,35  | 227,45    | 1 337,80  | 0,00      | 519,75    | 136,65    | 656,40    |
| First       | Retail        | 0,00      | 9 114,19  | 8 552,96  | 17 667,15 | 0,00      | 7 581,72  | 7 317,98  | 14 899,70 |
|             | Food court    | 0,00      | 0,00      | 1 417,72  | 1 417,72  | 0,00      | 0,00      | 1 336,42  | 1 336,42  |
|             | Office        | 0,00      | 2 298,09  | 0,00      | 2 298,09  | 0,00      | 2 298,09  | 0,00      | 2 298,09  |
|             | Storage       | 0,00      | 80,28     | 78,20     | 158,48    | 0,00      | 55,78     | 78,20     | 133,98    |
| Half        | Entertainment | 0,00      | 3 843,60  | 0,00      | 3 843,60  | 0,00      | 3 843,60  | 0,00      | 3 843,60  |
|             | Storage       | 0,00      | 430,96    | 0,00      | 430,96    | 0,00      | 274,47    | 0,00      | 274,47    |
| Roof        | Office        | 0,00      | 3 117,50  | 0,00      | 3 117,50  | 0,00      | 2 466,58  | 0,00      | 2 466,58  |
|             | Storage       | 0,00      | 10,00     | 0,00      | 10,00     | 0,00      | 10,00     | 0,00      | 10,00     |
| OBI         | OBI           | 13 211,09 |           |           | 13 211,09 | 13 211,09 |           |           | 13 211,09 |
|             |               | 13 211,09 | 34 783,62 | 26 200,52 | 74 195,23 | 13 211,09 | 30 729,58 | 22 376,78 | 66 317,45 |

Az értékelés során 100%-os bérbeadottságot vettünk alapul. A területek méreteit a megrendelő által megküldött kimutatás alapján rögzítettük a számítások során.

## 1. Bevételek számítása

### Bérleti díjak

| Level       | Category      | Rent/month (Signed) (EUR) |            |            |            | Average Rent/month |              |              |              |
|-------------|---------------|---------------------------|------------|------------|------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|
|             |               | A                         | B          | C          | Total      | A                  | B            | C            | Average      |
| Underground | Office        | 0,00                      | 1 399,05   | 0,00       | 1 399,05   |                    | 17,47 EUR/m2 |              | 17,47 EUR/m2 |
|             | Storage       | 0,00                      | 965,09     | 110,50     | 1 075,59   |                    | 6,74 EUR/m2  | 5,00 EUR/m2  | 6,51 EUR/m2  |
| Metro       | Retail        | 0,00                      | 169 190,14 | 129 301,55 | 298 491,69 |                    | 13,75 EUR/m2 | 13,04 EUR/m2 | 13,43 EUR/m2 |
|             | Office        | 0,00                      | 3 547,28   | 0,00       | 3 547,28   |                    | 14,68 EUR/m2 |              | 14,68 EUR/m2 |
|             | Storage       | 0,00                      | 2 170,29   | 0,00       | 2 170,29   |                    | 5,19 EUR/m2  |              | 5,19 EUR/m2  |
| Street      | Retail        | 0,00                      | 5 569,83   | 61 847,60  | 67 417,43  |                    |              | 17,32 EUR/m2 | 16,59 EUR/m2 |
|             | Office        | 0,00                      | 0,00       | 0,00       | 0,00       |                    |              |              |              |
|             | Storage       | 0,00                      | 5 163,06   | 622,71     | 5 785,77   |                    | 9,93 EUR/m2  | 4,56 EUR/m2  | 8,81 EUR/m2  |
| First       | Retail        | 0,00                      | 58 762,38  | 40 334,58  | 99 096,96  |                    | 7,75 EUR/m2  | 5,51 EUR/m2  | 6,65 EUR/m2  |
|             | Food court    | 0,00                      | 0,00       | 37 919,79  | 37 919,79  |                    |              | 28,37 EUR/m2 | 28,37 EUR/m2 |
|             | Office        | 0,00                      | 25 564,74  | 0,00       | 25 564,74  |                    | 11,12 EUR/m2 |              | 11,12 EUR/m2 |
|             | Storage       | 0,00                      | 630,02     | 391,00     | 1 021,02   |                    | 11,29 EUR/m2 | 5,00 EUR/m2  | 7,62 EUR/m2  |
| Half        | Entertainment | 0,00                      | 5 180,50   | 0,00       | 5 180,50   |                    | 1,35 EUR/m2  |              | 1,35 EUR/m2  |
|             | Storage       | 0,00                      | 1 694,87   | 0,00       | 1 694,87   |                    | 6,18 EUR/m2  |              | 6,18 EUR/m2  |
| Roof        | Office        | 0,00                      | 15 638,18  | 0,00       | 15 638,18  |                    | 6,34 EUR/m2  |              | 6,34 EUR/m2  |
|             | Storage       | 0,00                      | 85,84      | 0,00       | 85,84      |                    | 8,58 EUR/m2  |              | 8,58 EUR/m2  |
| OBI         | OBI           | 69 403,67                 |            |            | 69 403,67  | 5,25 EUR/m2        |              |              |              |
|             |               | 69 403,67                 | 295 561,27 | 270 527,73 | 635 492,67 |                    |              |              |              |

Az értékelés időpontjában bérleti szerződéssel nem rendelkező területekre a várható bérleti értékekkel (ERV – Expected Rental Value) számoltunk. A várható bérleti értékeket úgy kaptuk meg, hogy épületenként és szintenként 5 különböző funkcióra bontottuk a meglévő bérleti szerződéseket és ezeket méretük szerint súlyozva átlagoltuk. A fenti táblázat összegzi a különböző funkciókra lebontott méretek alapján súlyozott átlagos várható havi bérleti díjakat nettó négyzetméterre lebontva.

A bérbeadásból származó bevételeket évenként indexáltuk, hogy a várható inflációt is figyelembe vegyük, melyet a szerződésben foglaltaknak megfelelően az EUROSTAT, EU HICP alapján indexáltunk az elmúlt 20 év átlagával, ami 2%.



## Egyéb bevételek

|                                                          | per annum     | Building A  | Building B  | Building C    |
|----------------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|---------------|
| Short Term Income                                        | 433 339 EUR   | 0 EUR       | 247 164 EUR | 186 175 EUR   |
| Turnover income - total                                  | 915 460 EUR   | 150 669 EUR | 109 371 EUR | 655 419 EUR   |
| Other income (parking, lavatory, electricity, car-ports) | 1 375 367 EUR | 445 868 EUR | 528 957 EUR | 400 542 EUR   |
| Income from solar plant (roof)                           | 160 406 EUR   | 37 652 EUR  | 43 157 EUR  | 79 598 EUR    |
| (amounts in EUR, EUR/HUF=400)                            | 2 884 573 EUR | 634 190 EUR | 928 649 EUR | 1 321 734 EUR |

## Hozam

A hozam meghatározásához azt vettük figyelembe, hogy merre tart a magyar és a nemzetközi ingatlanpiac.

Az értékelés időpontjában aktuális piaci jelentések a budapesti bevásárlóközpontok hozamát 7,00%-ra teszi. Ez az összehasonlított ingatlantranzakciók alapján is validáltuk és elfogadtuk.

Tekintve az értékelt ingatlan magas műszaki felszereltségét és prémium minőségét, presztízs értékét és kiváló elhelyezkedését, valamint a piaci átlagnál alacsonyabb átlagos fajlagos bérleti díjait, 7,00%-os hozamszintet választottunk. Továbbá a gyakorlatnak megfelelően, 50 bázisponttal magasabb, 7,50%-os diszkont rátát alkalmaztunk.

## 2. Kiadások számítása

Tulajdonos fenntartási költségei tipikusan a helyi iparűzési adó, a helyi építményadó, az épület felelősség és vagyonbiztosítása. Az ingatlan bérbeadásával további kiadások is járnak pl.: hirdetés, menedzsment díj stb., de ezeket üzemeltetési költség formájában a bérlőre terhelheti a bérbeadó.

Az ingatlan bérbeadhatóságához szükség van a folyamatos karbantartásra, felújításra. Az ingatlan jövőbeni állagmegőrzése céljából az üzemeltetési költségből a nagyobb felújításokra tartalékot képeznek (felújítási alap). Az üzemeltetési költség a közüzemi díjakkal együtt általában a bérbevevőt terheli, ezért ezzel nem számoltunk. Az ingatlan új építésű, felújítási költségre és a folyamatos karbantartásra az általánosan elfogadott tőkésítési ráta 0,5%-át számítottuk.

## 3. Értékelés

A piaci jelentésben részletezett prémium bevásárlóközpont ingatanok hozamszintje és megvalósult tranzakciók alapján szakmai véleményünk szerint 7,00%-os hozamot tud képviselni a 2025 év-közepi magyarországi, nemzetközi prémium-bevásárlóközpont jellegű ingatlanpiacon. Ezt a hozamot úgy használtuk fel, hogy a megállapított piaci bérleti díjat tárgyi ingatlan minden egyes bérlőjének bérbeadható m<sup>2</sup> számával felszorozva kapott bérleti díj pénzáramának utolsó évi indexált tömegét elosztottuk vele. A vizsgált bérleti időtartam, éves bérleti díj bevételeinek diszkontált pénzáramainak összegét és utolsó év bérleti díj hozam általi tőkésített és diszkontált értékét összeadtuk így megkaptuk az ingatlan Nettó jelenértékét. A pénzáram nettó jelenértéke összesen 174,999,560 EUR, ebből az értékből levontuk a piaci gyakorlat szerint a következő egy évben várható az ingatlan karbantartásához kapcsolódó



tulajdonosi költségeket (Capex) ami a Megrendelő tájékoztatása alapján 393,571 EUR. Az így kapott érték 174,605,989 EUR, ami kerekítve nettó 174,600,000 EUR, azaz százhetvennégy millió hatszázezer Euró.

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára számított piaci és forgalmi értéke a Bérleti időszak és visszaszállási értékek elemzési számítás alapján kerekítve:

**174,600,000 EUR, azaz százhetvennégy millió hatszázezer Euró**

### VI.3 Nettó-pótlási költség elvű értékelés

A nettó pótlási költség elvű értékelés csak részben képes modellezni a piac változásait, ezért használata csak szélsőséges esetekben lehet indokolt. Magyarországon azonban gyakran találkozunk ilyen "szélsőséges" esetekkel, hiszen a piaci információk gyakran nem szerezhetőek be, illetve nem is léteznek. Így a hazai szakemberek az egyedi ingatlanok, illetve egyedi gépek értékelésére elterjedten használják ezt a módszert. Ennek lényege, hogy a vagyontárgy elképzelt pótlási (újrabeszerzési) költségeiből az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi avulás miatt bizonyos hányadot le kell vonni. A pótlási költség minden, az eszköz új állapotban való elkészítéséhez szükséges összeget tartalmaz (az értékelés időpontjának megfelelő áron), míg az avulás a műszaki típusú elhasználódáson túl funkcionális, piaci, illetve erkölcsi értékcsökkenést is kifejezi. A nettó pótlási költség elemzésénél az eszközök hátralévő élettartamát annak a feltételezésnek a figyelembevételével határozzuk meg, hogy az adott vagyontárgy működése ugyanilyen funkcióban, a szükséges karbantartások és felújítások elvégzésével történik. Azt szeretnénk megjegyezni, hogy az épület bruttó méretének újraelőállítása költsége jelentősen meghaladná a piaci összehasonlító és hozadéki alapon meghatározott értéket, hiszen a bruttó épület négyzetméterre vetítve megközelítőleg mindössze 1,000 EUR, miközben az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025-ös kiadása megközelítőleg 2,000 EUR-ra teszi egy új bevásárlóközpont létesítésének átlagos költségét a telek értéke nélkül, igaz a nettó négyzetméterre vetítve, de szakmai véleményünk szerint ez a nettó négyzetméter nem egyenlő a bruttó bérbeadható négyzetméterrel és nem egyenlő a bruttó épület négyzetméterrel sem, hanem az épület hasznos alapterületének méretére utal, ami a kiszolgáló helyiségek és a közlekedő területek összességével értendő bruttó terület, ezért véleményünk szerint az épület bruttó területéhez állhat közelebb. Szakmai véleményünk, hogy a bruttó épületméret és az építési segédlet által hivatkozott nettó négyzetméter között 15% különbség lehet. Ez a tartófalak alatti terület. Ezzel a különbséggel csökkentve az épület méretét kerekítve 160,000 nettó négyzetmétert (azaz hasznos alapterületet) kapunk, amit, ha megszorozunk 2,100 EUR-val, akkor 336,000,000 EUR értékre jutunk. Mivel közel 14 éves az épület és a számviteli törvény évi 2%-os amortizációt enged új építésű épületek értékcsökkentésére, így 25%-kal avultatjuk ezt az értéket, amely kerekítve 250,000,000 EUR. Ehhez adódik a telek értéke. Fejlesztési maradványérték-módszer számítással 95,000,000 EUR telekértéket állapítottunk meg. Így összesen egy 345,000,000 EUR összegű nettó pótlási költség elvű értékről beszélhetünk. Ezért megállapíthatjuk, hogy az értékelés időpontjában a piaci ciklus nem indokolja új bevásárlóközpontok létesítését, amit az értékelés időpontjában

hatályban lévő „pláza stop” törvény is megnehezít. Mindezek kiemelt értéket jelentenek a meglévő bevásárlóközpontok számára és alátámasztják a másik két értékelési módszer értékeit.

**A bérbeadható ingatlanokat, a nemzetközi gyakorlat szerint, a velük összehasonlítható, megtörtént vagy kínálati, piaci tranzakciók, azok hozamai és a potenciális bevételeik alapján kell értékelni. Mivel azt feltételeztük, hogy az ingatlan 100% -ban bérbeadott és ezt a hasznosítási formát a tulajdonos, tudomásunk szerint, a jövőben nem kívánja megváltoztatni, a jelen esetben az értékelt ingatlan piaci értékének meghatározásakor a nettó-pótlási költség elvű értékelés nem tekinthető mérvadónak, és ezért ennek alkalmazásától eltekintettünk.**

#### VI.4 Kiegészítő módszer - Fejlesztési maradványérték-módszer

Az értékelés tárgyát képező telkek által létrejött egybefüggő terület, amelynek piaci összehasonlításra alkalmas adatai - hasonló funkciójú, beépítési lehetőségű, méretű és övezeti besorolású telkek tényleges adásvételei - korlátozott számban vagy egyáltalán nem állnak rendelkezésre.

A piaci összehasonlító módszer alkalmazása ezért nem tette volna lehetővé a piaci érték megbízható meghatározását, mivel a tranzakciós valamint hirdetési adatbázis nem tartalmaz kellően hasonló paraméterű fejlesztési telkeket, a meglévő összehasonlító adatok eltérő rendeltetésű ingatlanokra vonatkoznak, valamint az értékelés tárgya sajátos fejlesztési koncepcióval és jövőbeli hasznosítási lehetőséggel bír.

Ezen okok miatt az értékelés a fejlesztési maradványérték-módszer (Residual Method) alapján készült, amely a jövőbeni, a legvalószínűbb és legjobb hasznosításból (Highest and Best Use) származó várható bevételek és a fejlesztési költségek különbségeként határozza meg a telek jelenlegi piaci értékét.

A módszer alkalmazása különösen indokolt, ha a fejlesztés gazdasági életképessége a fő értékalkotó tényező és a piaci összehasonlító adatok hiányosak vagy nem reprezentatívak. A fejlesztési koncepció (funkció, beépíthetőség, ütemezés) már meghatározható, és a releváns piaci paraméterek (elérhető értékesítési árak, bérleti díjak, építési költségek, fejlesztői hozamok) becsülhetők.

| Land details                    |                                            |                                 |                     |            |                               |              |                              |                |
|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------|-------------------------------|--------------|------------------------------|----------------|
| Nr                              | Plot number                                | Zoning, build in ratio          | Build in ratio      | Land Size  | Buildable area (above ground) | Weight       | Buildable area (underground) |                |
| A                               | 163205/19                                  | Vt-M/XIX/1, 2,0 sqm/sqm         | 2,0                 | 17 458 m2  | 34 916 m2                     | 22,75%       | 13 966 m2                    |                |
| B                               | 163205/20                                  | Vt-M/XIX/2, 2,5 sqm/sqm         | 2,5                 | 25 487 m2  | 63 718 m2                     | 41,52%       | 22 938 m2                    |                |
| C                               | 163205/25                                  | K-Közl/XIX/3, 2,0 + 2,0 sqm/sqm | 2,5                 | 21 933 m2  | 54 833 m2                     | 35,73%       | 19 740 m2                    |                |
|                                 |                                            |                                 |                     | 64 878 m2  | 153 466 m2                    |              | 56 644 m2                    |                |
| Residual land value calculation |                                            |                                 |                     |            |                               |              |                              |                |
| Function                        |                                            | GBA (above ground)              | GBA (underground)   | GBA        | Efficiency Ratio (GLA/GBA)    | GLA          | ERV (avg/month)              | Income/year    |
| Retail                          |                                            | 115 000 m2                      |                     | 115 000 m2 | 65%                           | 74 750 m2    | 32,50 EUR/m2                 | 29 152 500 EUR |
| Offices                         |                                            | 14 000 m2                       |                     | 14 000 m2  | 80%                           | 11 200 m2    | 16,00 EUR/m2                 | 2 150 400 EUR  |
| Storages                        |                                            | 5 000 m2                        |                     | 5 000 m2   | 80%                           | 4 000 m2     | 8,00 EUR/m2                  | 384 000 EUR    |
| Parking                         |                                            | 15 000 m2                       | 45 000 m2           | 60 000 m2  | 35 m2/place                   | 1 714 places | 30,00 EUR/place              | 617 143 EUR    |
| Other Income                    | short term leases, lavatory, roof areas    |                                 |                     |            |                               |              |                              | 1 000 000 EUR  |
| Other (machinery, etc)          | 2,00% of GBA                               | 2 980 m2                        |                     | 2 980 m2   |                               |              | 2,00%                        |                |
| Allowance for vacancy           | 2,50% of Income                            |                                 |                     |            |                               |              | 2,50%                        | 832 601 EUR    |
|                                 |                                            | 151 980 m2                      | 45 000 m2           | 196 980 m2 |                               | 89 950 m2    |                              | 32 471 442 EUR |
| Cap. Rate                       |                                            |                                 | 7,00%               |            |                               |              |                              |                |
| Gross Development Value         |                                            |                                 | 463 877 740 EUR     |            |                               |              |                              |                |
| Construction Hard Costs         | parking (GBA: 60,000 m2)                   | 1 000 EUR/m2                    | 60 000 000 EUR      |            |                               |              |                              |                |
| Construction Hard Costs         | retail, office, storages (GBA: 136,980 m2) | 1 600 EUR/m2                    | 219 168 000 EUR     |            |                               |              |                              |                |
| Construction Hard Costs         | total                                      |                                 | 279 168 000 EUR     |            |                               |              |                              |                |
| Soft Costs                      | % of Construction Costs                    | 12,00%                          | 33 500 160 EUR      |            |                               |              |                              |                |
| Finance Costs                   | % of Construction Costs                    | 5,00%                           | 13 958 400 EUR      |            |                               |              |                              |                |
| Project Contingency             | % of Construction Costs                    | 3,00%                           | 8 375 040 EUR       |            |                               |              |                              |                |
| Construction Total              |                                            |                                 | 335 001 600 EUR     |            |                               |              |                              |                |
| Developer's Profit              | % of Constructio Hard Cost                 | 12,00%                          | 33 500 160 EUR      |            |                               |              |                              |                |
| Residual Land Value             |                                            |                                 | 95 375 980 EUR      |            |                               |              |                              |                |
| Building                        | Plot number                                | Weight                          | Residual Land Value |            |                               |              |                              |                |
| A                               | 163205/19                                  | 22,75%                          | 21 699 580 EUR      |            |                               |              |                              |                |
| B                               | 163205/20                                  | 41,52%                          | 39 599 123 EUR      |            |                               |              |                              |                |
| C                               | 163205/25                                  | 35,73%                          | 34 077 277 EUR      |            |                               |              |                              |                |
|                                 |                                            |                                 | 95 375 980 EUR      |            |                               |              |                              |                |

A telkek 1/1 tulajdoni hányadára számított piaci és forgalmi értéke a Fejlesztési maradványérték számítás alapján kerekítve:

**95,400,00 EUR, azaz kilencvenöt millió négyszázezer Euró**

## VII. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékét bevétel alapú, Bérleti időszak és visszaszállási értékek elemzés (Term and reversion) módszerrel és piaci összehasonlítás alapú módszerrel határoztuk meg. A nettó pótlási költség alapú megközelítést nem alkalmaztuk, mert az ingatlan megfejlesztett állapotában, bérbeadással kerül hasznosításra.

A bevétel alapú megközelítést a piaci összehasonlító megközelítéssel együtt alkalmaztuk, a két módszert 50-50%-os súllyal vettük figyelembe a végső érték megállapításakor.

| Values                  |        |                        | Building A            | Building B            | Building C            |
|-------------------------|--------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Term&Reversion          |        | 107 915 121 EUR        | 11 278 622 EUR        | 49 759 095 EUR        | 46 877 405 EUR        |
| Vacant with ERV         |        | 12 714 418 EUR         | 0 EUR                 | 5 362 862 EUR         | 7 351 556 EUR         |
| Other income            |        | 38 460 970 EUR         | 8 455 863 EUR         | 12 381 993 EUR        | 17 623 115 EUR        |
|                         |        | 159 090 510 EUR        | 19 734 485 EUR        | 67 503 950 EUR        | 71 852 075 EUR        |
| Good will               | 10%    | 174 999 560 EUR        | 21 707 933 EUR        | 74 254 345 EUR        | 79 037 283 EUR        |
| Capex                   |        | 393 571 EUR            | 70 079 EUR            | 184 511 EUR           | 138 982 EUR           |
| <b>T&amp;R value</b>    |        | <b>174 605 989 EUR</b> | <b>21 778 012 EUR</b> | <b>74 438 855 EUR</b> | <b>79 176 264 EUR</b> |
|                         |        |                        | 12,47%                | 42,63%                | 45,35%                |
|                         |        |                        |                       |                       |                       |
| GLA                     |        | 74 195,23 m2           | 13 211,09 m2          | 34 783,62 m2          | 26 200,52 m2          |
|                         |        |                        | 17,81%                | 46,88%                | 35,31%                |
| <b>Comparable value</b> |        | <b>206 450 698 EUR</b> | <b>36 760 298 EUR</b> | <b>96 786 581 EUR</b> | <b>72 903 819 EUR</b> |
|                         |        |                        |                       |                       |                       |
| <b>Synthesis</b>        | 50-50% | <b>190 528 344 EUR</b> | <b>33 925 188 EUR</b> | <b>89 321 989 EUR</b> | <b>67 281 167 EUR</b> |
|                         |        |                        | 17,81%                | 46,88%                | 35,31%                |
|                         |        |                        |                       |                       |                       |
| <b>Plot value</b>       |        | <b>95 375 980 EUR</b>  | <b>21 699 580 EUR</b> | <b>39 599 123 EUR</b> | <b>34 077 277 EUR</b> |
|                         |        | 50,06%                 | 11,39%                | 20,78%                | 17,89%                |
| <b>Building value</b>   |        | <b>95 152 364 EUR</b>  | <b>12 225 608 EUR</b> | <b>49 722 866 EUR</b> | <b>33 203 890 EUR</b> |
|                         |        | 49,94%                 | 6,42%                 | 26,10%                | 17,43%                |

Az értékelés során, (a RICS Valuation – Global Standards, Effective from 31 January 2025, VPS4. Paragraph 9. szerint) a Megrendelő kifejezett kérésének megfelelően, feltételezzük, hogy az ingatlan 100%-os bérbeadottsággal üzemel.

Az értékbecslés által megadott piaci és forgalmi érték magában foglalja a telkek és a felépítmények értékeit, valamint a bérleti jogokból és építési jogosultságokból fakadó értéket is.

Az értékelés során feltételezzük, hogy minden esetleges hitel, teher, követelés és jelzálogjog az értékelés felhasználásának dátumáig kiegyenlítésre kerül. Az ingatlannal kapcsolatos esetleges terheket, jogokat és követeléseket (a RICS Valuation – Global Standards, Effective from 31 January 2025, VPS4. Paragraph 9. szerint) a Megrendelő kifejezett kérésének megfelelően, az értékbecslés szempontjából nem vettük figyelembe az ingatlanértékelés során.

A jelen értékelés tárgyát képező **1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C. ép., Hrsz.: 163205/19, 163205/20, 163205/25 alatti KÖKI Bevásárlóközpont** megnevezésű ingatlan piaci és forgalmi értéke az értékelés fordulónapján:

**190,500,000 € - azaz százkilencven millió ötszázezer Euró**

A becsült piaci érték az ÁFA-t nem tartalmazza.

Az ingatlan értékét a következőképpen lehet lebontani a telkek és a felépítmények vonatkozásában:

|                        |              |                                                               |
|------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------|
| 'A' Épület 163205/19   | Telek:       | 21,700,000 EUR<br>azaz huszonegy millió hétszázezer Euró      |
|                        | Felépítmény: | 12,200,000 EUR<br>azaz tizenhárommillió kettőszázezer Euró    |
| 'B' Épület 163205/20   | Telek:       | 39,600,000 EUR<br>azaz harminckilenc millió hatszázezer Euró  |
|                        | Felépítmény: | 49,700,000 EUR<br>azaz negyvenkilenc millió hétszázezer Euró  |
| 'C' Épület 163205/25   | Telek:       | 34,100,000 EUR<br>azaz harmincnégy millió egyszázezer Euró    |
|                        | Felépítmény: | 33,200,000 EUR<br>azaz harminchárom millió kettőszázezer Euró |
| 'A'+ 'B'+ 'C' Épületek | Telek:       | 95,400,000 EUR<br>azaz kilencvenötmillió négyszázezer Euró    |
|                        | Felépítmény: | 95,100,000 EUR<br>azaz kilencvenötmillió egyszázezer Euró     |

Kelt: Budapest, 2025.09.30.



Hopka Attila  
AN Limited Kft.  
ügyvezető, értékelési szakértő  
OKJ azonosító: 53-341-01  
Bsc, Msc, SMRICS

## Értékbecslői nyilatkozat

Alulírott **Hopka Attila** az **OKJ 53-341-01** névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)



Hopka Attila  
AN Limited Kft.  
Ügyvezető, értékelési szakértő  
OKJ azonosító: 53-341-01  
Bsc, Msc, SMRICS

**3. SZ. MELLÉKLET - A KIBOCSÁTÓ 2024. ÉVI AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA,  
FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

# KEQI Zrt.

---

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-142956

Statisztikai számjel: 32631607-6820-114-01

## Éves beszámoló

2024. december 31-én végződő üzleti évre.



KEQI Zrt.  
Mérleg a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

Mérleg

|                                                                      |             |                        | adatok EUR-ban |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|----------------|
| A tétel megnevezése                                                  | 2024.10.01  | Előző évek módosításai | 2024.12.31     |
| MÉRLEG - ESZKÖZÖK                                                    |             |                        |                |
| A. Befektetett eszközök                                              | 119 445 298 | -                      | 201 852 934    |
| I. Immateriális javak                                                | 98 078      | -                      | 93 153         |
| 1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke                              | -           | -                      | -              |
| 2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke                              | -           | -                      | -              |
| 3. Vagyoni értékű jogok                                              | 21 988      | -                      | 20 883         |
| 4. Szellemi termékek                                                 | 76 090      | -                      | 72 270         |
| 5. Üzleti vagy cégérték                                              | -           | -                      | -              |
| 6. Immateriális javakra adott előlegek                               | -           | -                      | -              |
| 7. Immateriális javak értékhelyesbitése                              | -           | -                      | -              |
| II. Tárgyi eszközök                                                  | 119 347 220 | -                      | 201 759 781    |
| 1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                   | 117 638 556 | -                      | 117 690 605    |
| 2. Műszaki berendezések, gépek, járművek                             | 529 844     | -                      | 531 031        |
| 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                       | 422 830     | -                      | 428 567        |
| 4. Tenyészállatok                                                    | -           | -                      | -              |
| 5. Beruházások, felújítások                                          | 754 922     | -                      | 754 922        |
| 6. Beruházásokra adott előlegek                                      | 1 068       | -                      | 45 261         |
| 7. Tárgyi eszközök értékhelyesbitése                                 | -           | -                      | 82 309 395     |
| III. Befektetett pénzügyi eszközök                                   | -           | -                      | -              |
| 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                         | -           | -                      | -              |
| 2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                    | -           | -                      | -              |
| 3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés                              | -           | -                      | -              |
| 4. Tartósan adott kölcs. jelentős tul.rész. viszonyban álló váll-ban | -           | -                      | -              |
| 5. Egyéb tartós részesedés                                           | -           | -                      | -              |
| 6. Tartósan adott kölcs egyéb rész. viszonyban álló váll-ban         | -           | -                      | -              |
| 7. Egyéb tartósan adott kölcsön                                      | -           | -                      | -              |
| 8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír                      | -           | -                      | -              |
| 9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbitése                   | -           | -                      | -              |
| 10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete             | -           | -                      | -              |
| IV. Halasztott adókövetelés                                          | -           | -                      | -              |
| B. Forgóeszközök                                                     | 7 689 796   | -                      | 6 089 600      |
| I. Készletek                                                         | -           | -                      | -              |
| 1. Anyagok                                                           | -           | -                      | -              |
| 2. Befejezetlen termelés és félkész termékek                         | -           | -                      | -              |
| 3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok                                 | -           | -                      | -              |
| 4. Késztermékek                                                      | -           | -                      | -              |
| 5. Áruk                                                              | -           | -                      | -              |
| 6. Készletekre adott előlegek                                        | -           | -                      | -              |
| II. Követelések                                                      | 2 742 608   | -                      | 2 282 365      |
| 1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)            | 2 367 504   | -                      | 2 192 592      |
| 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                                                 | 375 104     | -                      | 89 773         |
| 7. Követelések értékelési különbözete                                | -           | -                      | -              |
| 8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete               | -           | -                      | -              |
| III. Értékpapírok                                                    | -           | -                      | -              |
| 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                               | -           | -                      | -              |
| IV. Pénzeszközök                                                     | 4 947 188   | -                      | 3 807 235      |
| 1. Pénztár, csekkok                                                  | -           | -                      | -              |
| 2. Bankbetétek                                                       | 4 947 188   | -                      | 3 807 235      |
| C. Aktív időbeli elhatárolások                                       | 367 637     | -                      | 1 206 696      |
| 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása                              | 155 390     | -                      | 1 111 818      |
| 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása                | 212 247     | -                      | 94 878         |
| 3. Halasztott ráfordítások                                           | -           | -                      | -              |
| Eszközök összesen                                                    | 127 502 731 | -                      | 209 149 230    |

Budapest, 2025.04.25.

.....  
a vállalkozás vezetője

KEQI Zrt.  
Mérleg a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

Mérleg

|                                                                         |             |                        | adatok EUR-ban |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|----------------|
| MÉRLEG - FORRÁSOK                                                       | 2024.10.01  | Előző évek módosításai | 2024.12.31     |
| D. Saját tőke                                                           | 3 939 729   | -                      | 85 088 760     |
| I. Jegyzett tőke                                                        | 47 000      | -                      | 47 000         |
| Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken                   | -           | -                      | -              |
| II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)                           | -           | -                      | -              |
| III. Tőketartalék                                                       | -           | -                      | -              |
| IV. Eredménytartalék                                                    | 3 892 729   | -                      | 3 892 729      |
| V. Lekötött tartalék                                                    | -           | -                      | -              |
| VI. Értékelési tartalék                                                 | -           | -                      | 82 309 394     |
| 1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka                                | -           | -                      | 82 309 394     |
| 2. Valós értékelés értékelési tartaléka                                 | -           | -                      | -              |
| VII. Adózott eredmény                                                   | -           | -                      | 1 160 363      |
| E. Céltartalékok                                                        | -           | -                      | -              |
| 1. Céltartalék a várható kötelezettségekre                              | -           | -                      | -              |
| 2. Céltartalék a jövőbeni költségekre                                   | -           | -                      | -              |
| 3. Egyéb céltartalék                                                    | -           | -                      | -              |
| F. Kötelezettségek                                                      | 121 593 599 | -                      | 120 996 085    |
| I. Hátrasorolt kötelezettségek                                          | -           | -                      | -              |
| 1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt 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                                     | 117 808 389 | -                      | 117 115 324    |
| 1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök                                    | -           | -                      | -              |
| 2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények                               | -           | -                      | -              |
| 3. Tartozások kötvénykibocsátásból                                      | -           | -                      | -              |
| 4. Beruházási és fejlesztési hitelek                                    | 39 179 350  | -                      | 38 449 300     |
| 5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek                                        | -           | -                      | -              |
| 6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben               | 62 145 337  | -                      | 62 224 057     |
| 7. Tartós köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben        | 15 568 745  | -                      | 15 495 374     |
| 8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben                | -           | -                      | -              |
| 9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                                | 914 957     | -                      | 946 593        |
| 10. Halasztott adókötelezettség                                         | -           | -                      | -              |
| III. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | 3 785 210   | -                      | 3 880 761      |
| 1. Rövid lejáratú kölcsönök                                             | -           | -                      | -              |
| - ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények                      | -           | -                      | -              |
| 2. Rövid lejáratú hitelek                                               | 2 920 200   | -                      | 2 920 200      |
| 3. Vevőktől kapott előlegek                                             | -           | -                      | -              |
| 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)       | 428 140     | -                      | 637 485        |
| 5. Váltótartozások                                                      | -           | -                      | -              |
| 6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt 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                                 | 436 870     | -                      | 323 076        |
| 10. Kötelezettségek értékelési különbözete                              | -           | -                      | -              |
| 11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete                 | -           | -                      | -              |
| G. Passzív időbeli elhatárolások                                        | 1 969 403   | -                      | 3 064 385      |
| 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása                               | 940 594     | -                      | 1 727 371      |
| 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása                 | 1 028 809   | -                      | 1 337 014      |
| 3. Halasztott bevételek                                                 | -           | -                      | -              |
| Források összesen                                                       | 127 502 731 | -                      | 209 149 230    |

Budapest, 2025.04.25.

.....  
a vállalkozás vezetője

Eredménykimutatás

|                                                                         |            |                        | adatok EUR-ban |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|----------------|
| EREDMÉNYKIMUTATÁS                                                       | 2024.10.01 | Előző évek módosításai | 2024.12.31     |
| 01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele                               | -          | -                      | 4 348 014      |
| 02. Exportértékesítés nettó árbevétele                                  | -          | -                      | -              |
| I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)                                 | -          | -                      | 4 348 014      |
| 03. Saját termelésű készletek állományváltozása                         | -          | -                      | -              |
| 04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke                          | -          | -                      | -              |
| II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)                       | -          | -                      | -              |
| III. Egyéb bevételek                                                    | -          | -                      | 337 888        |
| Ebből: visszaírt értékvesztés                                           | -          | -                      | 327 562        |
| 05. Anyagköltség                                                        | -          | -                      | 271 323        |
| 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke                                  | -          | -                      | 2 100 726      |
| 07. Egyéb szolgáltatások értéke                                         | -          | -                      | 32 644         |
| 08. Eladott áruk beszerzési értéke                                      | -          | -                      | -              |
| 09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                         | -          | -                      | 814 962        |
| IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)                          | -          | -                      | 3 219 655      |
| 10. Bérköltség                                                          | -          | -                      | -              |
| 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések                                  | -          | -                      | 915            |
| 12. Bérjárulékok                                                        | -          | -                      | 80             |
| V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)                             | -          | -                      | 995            |
| VI. Értéksökkenési leírás                                               | -          | -                      | 34 866         |
| VII. Egyéb ráfordítások                                                 | -          | -                      | 618 436        |
| Ebből: értékvesztés                                                     | -          | -                      | 353 951        |
| A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)          | -          | -                      | 811 950        |
| 13. Kapott (járó) osztalék és részesedés                                | -          | -                      | -              |
| Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                   | -          | -                      | -              |
| 14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek              | -          | -                      | -              |
| Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                   | -          | -                      | -              |
| 15. Befektetett pénzügyi eszk-ből (ért.p., kölcs.) szárm. bev., árf.ny. | -          | -                      | -              |
| Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                   | -          | -                      | -              |
| 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek               | -          | -                      | 150 299        |
| Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                   | -          | -                      | -              |
| 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                  | -          | -                      | 46 292         |
| Ebből: értékelési különbözet                                            | -          | -                      | -              |
| VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)                     | -          | -                      | 196 591        |
| 18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek          | -          | -                      | -              |
| Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                    | -          | -                      | -              |
| 19. Befektetett pénzügyi eszk-ből (ért.p., kölcs.) szárm. ráf., árf.v.  | -          | -                      | -              |
| Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                    | -          | -                      | -              |
| 20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások           | -          | -                      | 1 682 614      |
| Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                    | -          | -                      | 1 005 349      |
| 21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcs., bankb. ért.v.    | -          | -                      | -              |
| 22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                               | -          | -                      | 483 654        |
| Ebből: értékelési különbözet                                            | -          | -                      | -              |
| IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)                    | -          | -                      | 2 166 268      |
| B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)                               | -          | -                      | 1 969 677      |
| C. Adózás előtti eredmény (+A+B)                                        | -          | -                      | 1 157 727      |
| X. Adófizetési kötelezettség                                            | -          | -                      | 2 636          |
| X./1. Halasztott adó különbözet                                         | -          | -                      | -              |
| D. Adózott eredmény (+C-X)                                              | -          | -                      | 1 160 363      |

Budapest, 2025.04.25.

.....  
a vállalkozás vezetője

## Kiegészítő melléklet

### 1 A Társaság bemutatása

|                                    |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A társaság neve:                   | KEQI Zrt.                                                                                                                                                                |
| A társaság székhelye:              | 1191 Budapest, Vak Bottyány u.75. A-C. ép.                                                                                                                               |
| Alapítás időpontja:                | 2024.06.28.                                                                                                                                                              |
| Adószám:                           | 32631607-2-43                                                                                                                                                            |
| Cégjegyzékszám:                    | Cg.01-10-142956<br>Bejegyzés: Fővárosi Cégbíróság 2024.10.01.                                                                                                            |
| Jogelőd társaság neve:             | KEQI Kft.                                                                                                                                                                |
| Jogelőd társaság cégjegyzék száma: | 01-09-346582                                                                                                                                                             |
| Résztvényesek:                     | KOMAL Invest Kft. (74%, 34.780 db részvény)<br>1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1.<br>GGTR Kft. (26%, 12.220 db részvény)<br>1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1. |
| Alapítók összege:                  | 47 000 EUR                                                                                                                                                               |
| Tevékenység:                       | Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése<br>Saját tulajdonú ingatlan adásvétele<br>Ingatlankezelés                                                      |

A beszámoló aláírására:

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

**Marton András** igazgatósági tag (1126 Budapest, Fodor utca 9/A Fsz. 2. ajtó)

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

bármely két személy együttesen jogosultak, és

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

**Szabó Dóra** igazgatósági tag (1028 Budapest, Hunyadi János utca 34. 2. ajtó)

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

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

**Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.**

Székhely: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.

Cégjegyzékszám: 13-09-095120

Kamarai nyilvántartási száma: 002184

**Dr. Bernula Pál**

2011 Budakalász, Bokros utca 57

Kamarai tagsági száma: 001119

Díjazása: 1.600.000 Ft + ÁFA

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

A beszámolót a WTS Klient Gazdasági Tanácsadó Kft. (13349525-2-42, 1143 Budapest, Stefánia út 101-103.) képviselőjében **Teleky Mónika** (Regisztrációs szám: 170 002) készítette.

## 2 Számviteli Politika

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

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

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

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

### 2.1 A mérlegkészítés időpontja

A Társaságnál 2024.09.30-án társasági formaváltás történt, 2024.10.01-től, mint KEQI Zrt. működik tovább, az éves beszámoló fordulónapja **2024. december 31.**, a mérlegkészítés időpontja **2025. február 28.**

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

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

A Társaság jelentősnek minősít minden olyan – ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt – hibát, amely a mérlegfőösszeg 2%-át, de legalább a 3.000 EUR-t eléri.

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

Tárgyi eszközök nyilvántartása tételesen, egyedileg történik.

A 600 EUR beszerzési érték alatti tárgyi eszközök tekintetében az értékcsökkenési leírás elszámolása egyösszegű, míg az értékhatár feletti eszközök tekintetében lineáris.

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

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

A Társaság az alábbi ÉCS leírási kulcsokat alkalmazza:

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

## 2.3 Az árfolyam-különbözetek elszámolásának rendje

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

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

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

## 2.4 A beszámoló választott formája

A Társaság mérlegét "A" változat, eredménykimutatását összköltség eljárással készítette. Az éves beszámoló adatai EUR-ban értendők.

## 2.5 Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított ügyletek

A Társaság kapcsolt vállalkozásaival 2024. évben kölcsön ügyleteket folytatott.

## 2.6 Értékhelyesbítés, értékelési tartalék

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

## 2.7 Értékvesztés

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

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

## 2.8 Időbeli elhatárolás

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

## 2.9 Kivételes nagyságú bevételek, költségek, ráfordítások

A Társaság azokat a bevételeket, ráfordításokat, költségeket tekinti kivételes nagyságúnak, amelyek egy tranzakcióhoz köthetően az egyes eredménykimutatás sorok összegének legalább 50%-át kiteszik. A személyi jellegű ráfordítások közül az alapbérek és a kapcsolódó járulékok semmilyen esetben sem minősülhetnek kivételes nagyságúnak. A Társaság a részesedések megszerzésével és a káreseményekkel kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat akkor tekinti kivételes előfordulásúnak, ha azok a 10 .000 eFt-ot meghaladják.

A Társaság azokat az egyéb és pénzügyi bevételeket/ráfordításokat tekinti jelentős összegűnek, és mutatja be a kiegészítő mellékletében, amelyek egy gazdasági eseményhez kapcsolódóan meghaladják az adott eredménykimutatás sor összegének 20%-át, de legalább 17.000 EUR-t. Az iparűzési adó akkor sem minősül jelentős ráfordításnak, ha meghaladja ezeket az értékhatárokat.

### 2.9.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

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

| <b>Bruttó érték</b>          |                    | adatok EUR-ban   |                  |                    |
|------------------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| <b>Eszközcsoport</b>         | <b>Nyitó</b>       | <b>Növekedés</b> | <b>Csökkenés</b> | <b>Záró</b>        |
| Beruházások, felújítások     | 754 922            | -                | -                | 754 922            |
| Beruházásokra adott előlegek | 1 068              | 44 193           | -                | 45 261             |
| Szellemi termékek            | 76 090             | -                | -                | 76 090             |
| Vagyoni értékű jogok         | 21 988             | -                | -                | 21 988             |
| Ingatlanok                   | 117 638 556        | 52 550           | -                | 117 691 106        |
| Termelőgépek, berendezések   | 529 844            | 14 952           | -                | 544 796            |
| Irodai és egyéb berendezések | 422 830            | 21 412           | -                | 444 242            |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>119 445 298</b> | <b>133 107</b>   | <b>-</b>         | <b>119 578 405</b> |

| <b>Értékcsökkenés</b>        |              |                  |                  |               |                    |
|------------------------------|--------------|------------------|------------------|---------------|--------------------|
| <b>Eszközcsoport</b>         | <b>Nyitó</b> | <b>Növekedés</b> | <b>Csökkenés</b> | <b>Záró</b>   | <b>Záró Nettó</b>  |
| Beruházások, felújítások     | -            | -                | -                | -             | 754 922            |
| Beruházásokra adott előlegek | -            | -                | -                | -             | 45 261             |
| Szellemi termékek            | -            | 3 820            | -                | 3 820         | 72 270             |
| Vagyoni értékű jogok         | -            | 1 105            | -                | 1 105         | 20 883             |
| Ingatlanok                   | -            | 501              | -                | 501           | 117 690 605        |
| Termelőgépek, berendezések   | -            | 13 765           | -                | 13 765        | 531 031            |
| Irodai és egyéb berendezések | -            | 15 675           | -                | 15 675        | 428 567            |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>-</b>     | <b>34 866</b>    | <b>-</b>         | <b>34 866</b> | <b>119 543 539</b> |

#### Értékhelyesbítés

| <b>Eszközcsoport</b>  | <b>Érték</b>      |
|-----------------------|-------------------|
| Ingatlanok            | 82 309 395        |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b> | <b>82 309 395</b> |

#### ZÁRÓ Egyenlegek

| <b>Eszközcsoport</b>         | <b>Nettó érték</b> |
|------------------------------|--------------------|
| Beruházások, felújítások     | 754 922            |
| Beruházásokra adott előlegek | 45 261             |
| Immateriális javak           | 93 153             |
| Ingatlanok                   | 200 000 000        |
| Termelőgépek, berendezések   | 531 031            |
| Irodai és egyéb berendezések | 428 567            |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>201 852 934</b> |

A társaság az ingatlanait értékbecslő által megállapított piaci értéken mutatja ki, melynek lehetőségét a számviteli politikában rögzítette.

### 2.9.2 Befektetések

A Társaságnak 2024. december 31-én nem állnak fent befektetései.



## 2.10 Forgóeszközök

### 2.10.1 Készletek

A Társaság 2024. december 31-én készletállománnyal nem rendelkezik.

### 2.10.2 Követelések

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

A devizában fennálló követeléseket év végén az MNB által közzétett hivatalos fordulónapi árfolyamra értékeli át a Társaság.

Jelentős értéket az eltérő időszaki áfa követelés (81.931 EUR) értéke, valamint a vevőkkel szembeni követelések értéke (2.192.593 EUR) képvisel.

|                               | adatok EUR-ban    |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Követelések</b>            | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b> |
| Vevőkövetelések               | 2 367 504         | 2 192 593         |
| Szállítói túlfizetés          | 30 943            | 2 196             |
| Egyéb adott előlegek          | 217 448           | 1 267             |
| Vizesblokk letét követelés    | 2 515             | 2 438             |
| Dipocket letét követelés      | 1 417             | 1 374             |
| Iparüzési adó elszámolás      | 12 558            | -                 |
| Pénzforgalmi áfa követelés    | 343               | 566               |
| Eltérő időszaki áfa követelés | 109 879           | 81 931            |
| Illeték                       | 1                 | 1                 |
| <b>Összesen</b>               | <b>2 742 608</b>  | <b>2 282 366</b>  |

A számviteli politikában rögzítetteknek megfelelően a Társaság az éven túli lejárt követelésekre 100 % értékvesztést számol el.

|                               | adatok EUR-ban    |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vevői értékvesztések</b>   | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b> |
| Vevő értékvesztés elszámolása | 327 562           | 353 951           |
| <b>Összesen</b>               | <b>327 562</b>    | <b>353 951</b>    |

### 2.10.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

|                     | adatok EUR-ban    |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Pénzeszközök</b> | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b> |
| Pénztár             | -                 | -                 |
| Bankbetétek         | 4 947 188         | 3 807 235         |
| <b>Összesen</b>     | <b>4 947 188</b>  | <b>3 807 235</b>  |

A KEQI Zrt. házi pénztár állománnyal nem rendelkezik.

### 2.10.4 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

|                                                           | adatok EUR-ban    |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktív időbeli elhatárolások</b>                        | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b> |
| HT Retail bérleti díj bevételek                           | 478               | 36 197            |
| HT Iroda bérleti díj bevételek                            | 6 597             | -                 |
| HT Iroda parkoló díj bevételek                            | 35 928            | 102 473           |
| HT Forgalomarányos bérletii top-up alapidíj díj bevételek | 8 530             | 167 554           |
| HT Egyéb +promóció bérleti díj bevételek                  | 34 000            | 39 185            |
| HT Forgalomarányos bérleti díj bevételek                  | 55 179            | 213 569           |
| RT Bérleti díj stand bevételek                            | 1 006             | 53 977            |
| RT Egyéb bérleti díj bevételek                            | -                 | 8 190             |
| ÜM Retail bérleti díj bevételek                           | 13 672            | 59 609            |
| Továbbszámlázott rezsi szolgáltatás bevétele              | -                 | 306 779           |
| Marketing bevétel                                         | -                 | 100 277           |
| Elektromos rendszerhasználati díj bevétel                 | -                 | 24 008            |
| Bankkártya terminál szoftver támogatás                    | 116               | -                 |
| Tagdíjak                                                  | -                 | 99                |
| Távfűtés                                                  | -                 | 3 590             |
| Szerzői jogdíjak                                          | 323               | -                 |
| Marketing költsége                                        | 611               | 401               |
| IT előfizetések (Domain, tárhely)                         | 159               | -                 |
| Természetbeni juttatás                                    | 87                | -                 |
| Műszaki tanácsadás                                        | 3 266             | 2 935             |
| Vagyonbiztosítás                                          | 12 973            | 50 060            |
| Terrorizmus elleni biztosítás                             | 7 088             | 27 354            |
| Felelősségbiztosítás                                      | 2 683             | 10 357            |
| Építményadó                                               | 184 941           | -                 |
| Természetbeni juttatás                                    | -                 | 82                |
| <b>Összesen</b>                                           | <b>367 637</b>    | <b>1 206 696</b>  |

## 2.11 Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változások a következők:

|                                |                  |                   |                    |                    | adatok EUR-ban    |
|--------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Tőkeelem</b>                | <b>Nyitás</b>    | <b>Növekedés</b>  | <b>Csökkenés</b>   | <b>Átkönyvelés</b> | <b>Zárás</b>      |
| Jegyzett tőke                  | 47 000           | -                 | -                  | -                  | 47 000            |
| Jegyzett, be nem fiz. tőke (-) | -                | -                 | -                  | -                  | -                 |
| Tőketartalék                   | -                | -                 | -                  | -                  | -                 |
| Eredménytartalék               | 3 892 729        | -                 | -                  | -                  | 3 892 729         |
| Lekötött tartalék              | -                | -                 | -                  | -                  | -                 |
| Értékelési tartalék            | -                | 82 309 394        | -                  | -                  | 82 309 394        |
| Adózott eredmény               | -                | -                 | - 1 160 363        | -                  | - 1 160 363       |
| <b>Saját tőke</b>              | <b>3 939 729</b> | <b>82 309 394</b> | <b>- 1 160 363</b> | <b>-</b>           | <b>85 088 760</b> |

## 2.12 Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek állománya az alapítói kölcsönből, a bérlok által fizetett óvadékból és a bankhitelből tevődik össze.

|                                                               |                    | adatok EUR-ban     |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                        | <b>2024.10.01</b>  | <b>2024.12.31</b>  |
| Tartósan kapott kölcsön kapcsolt vállalkozástól               | 62 145 337         | 62 224 057         |
| Tartós köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben | 15 568 745         | 15 495 374         |
| Óvadék                                                        | 914 957            | 946 593            |
| Bankhitel                                                     | 39 179 350         | 38 449 300         |
| <b>Összesen</b>                                               | <b>117 808 389</b> | <b>117 115 324</b> |

A Társaság rövid lejáratú kötelezettségei az alábbiak szerint alakult a tárgyévben.

|                                       |                   | adatok EUR-ban    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b> | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b> |
| Bankhitel                             | 2 920 200         | 2 920 200         |
| Szállítók                             | 428 140           | 637 485           |
| Vevő túlfizetés                       | 71 670            | 32 220            |
| Garanciális visszatartások            | 45 336            | 6 968             |
| ÁFA kötelezettség                     | 251 303           | 214 736           |
| Társasági adó fizetési kötelezettség  | -                 | 319               |
| Eltérő időszaki áfa kötelezettség     | 27 951            | 13 714            |
| Innovációs járulék elszámolás         | 14 817            | 1 980             |
| Helyi iparüzési adó kötelezettség     | -                 | 53 054            |
| TAO kötelezettség                     | 25 652            | -                 |
| Járulékfizetési kötelezettség         | 141               | 85                |
| <b>Összesen</b>                       | <b>3 785 210</b>  | <b>3 880 761</b>  |

Az éven belül esedékes bankhitel teszi ki a rövid lejáratú kötelezettségek döntő hányadát (2.920.200 EUR), valamint a költségvetés felé fizetendő adók összege (283.888 EUR).

A Társaság nem tart nyilván környezetvédelemmel kapcsolatos kötelezettségeket.

## 2.13 Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

| Passzív időbeli elhatárolás        | 2024.10.01       | adatok EUR-ban   |
|------------------------------------|------------------|------------------|
|                                    |                  | 2024.12.31       |
| HT Bérleti díj bevételek           | 565 028          | 1 012 498        |
| RT Bérleti díj bevételek           | 22 029           | 93 108           |
| Forgalomarányos bérleti díj        | 14 174           | 66 525           |
| ÜM díj - Retail                    | 313 633          | 501 714          |
| Továbbszámolt rezsi bevételek      | 527              | 693              |
| Marketing bevétel                  | 25 202           | 52 833           |
| Könyvvizsgálat                     | 4 779            | 3 902            |
| Számviteli szolgáltatás            | -                | 7 151            |
| Adótanácsadás                      | -                | 2 980            |
| Jogi szolgáltatás                  | -                | 146              |
| Rezsi költségek                    | 319 581          | 378 028          |
| Menedzsment díj                    | -                | 140 438          |
| Marketing                          | -                | 45 292           |
| PM költségek                       | 127 188          | 240 088          |
| FM költségek                       | -                | 42 391           |
| Karbantartás                       | 70 411           | 190 245          |
| Labour cost FM / Project coordinat | 4 619            | -                |
| Takarítás                          | 144 736          | 37 690           |
| Kertészeti tevékenység             | 6 419            | 1 556            |
| Biztonsági szolgálat általános     | 351 076          | 45 113           |
| Tűzvédelem                         | -                | 1 502            |
| Környezetvédelem                   | -                | 2 073            |
| Kártevőirtás                       | -                | 2 107            |
| Hulladékgyűjtés                    | -                | 7 018            |
| Szerzői jogdíjak                   | -                | 52               |
| Késedelmi kamat                    | -                | 3                |
| Fiit out költségek                 | -                | 189 239          |
| <b>Összesen</b>                    | <b>1 969 403</b> | <b>3 064 385</b> |

A KEQ Zrt. jogelődötől átvett szerződéses megállapodásai alapján a bérleti díjat többnyire előre számlázza a bérelőinek.

### 3 Eredménykimutatás

#### 3.1 Értékesítés nettó árbevétele

A KEQI Zrt. éves árbevétele a következőképpen alakult a tárgyidőszakban.

|                                        |                   | adatok EUR-ban    |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b>    | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b> |
| HT bérleti díj                         | -                 | 1 400 490         |
| RT bérleti díj                         | -                 | 127 906           |
| HT Forgalomarányos bérleti díj         | -                 | 1 045 721         |
| ÜM díj                                 | -                 | 656 885           |
| Továbbszámlázott bevételek             | -                 | 831 141           |
| Marketing bevételek                    | -                 | 148 520           |
| Elektromos rendszerhasználati díj      | -                 | 93 582            |
| Vizesblokk bevétel                     | -                 | 39 244            |
| Egyéb nem épülethez kapcsolódó bevétel | -                 | 4 525             |
| Egyéb épülethez kapcsolódó bevétel     | -                 | -                 |
| <b>Összesen</b>                        | <b>-</b>          | <b>4 348 014</b>  |

#### 3.2 Aktivált saját teljesítmény értéke

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

#### 3.3 Egyéb bevételek

A Társaság egyéb bevételei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban.

|                                                |                   | adatok EUR-ban    |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Egyéb bevételek</b>                         | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b> |
| Egyéb bevételek - kerekítés                    | -                 | 5                 |
| Hitelező által elengedett kötelezettség értéke | -                 | 3 723             |
| Bírságok,kötbér,fekbér,kés-i kamatok - kapott  | -                 | 6 598             |
| EV - követelés visszaírása                     | -                 | 327 562           |
| <b>Összesen</b>                                | <b>-</b>          | <b>337 888</b>    |

### 3.4 Anyagjellegű ráfordítások

A táblázat részletesen tartalmazza a Társaság anyagjellegű ráfordításait.

|                                         |                   | adatok EUR-ban    |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Anyagjellegű ráfordítások</b>        | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b> |
| Közüzem díjak                           | -                 | 258 615           |
| Egyéb anyagok                           | -                 | 12 709            |
| Karbantartási költségek                 | -                 | 1 110 265         |
| PM költségek                            | -                 | 431 366           |
| FM költségek                            | -                 | 80 603            |
| Marketing költségek                     | -                 | 177 354           |
| Közüzem szolgáltatások                  | -                 | 14 207            |
| Egyéb anyagjellegű szolgáltatások       | -                 | 232 765           |
| Adótanácsadás                           | -                 | 2 980             |
| Számviteli szolgáltatás                 | -                 | 22 269            |
| Könyvvizsgálat                          | -                 | 3 713             |
| Jogi szolgáltatás                       | -                 | 25 203            |
| Hat-i igazg-i, szolg-i díjak, illetékek | -                 | 164               |
| Bankköltségek                           | -                 | 7 009             |
| Biztosítás                              | -                 | 25 472            |
| Továbbszámlázott szolgáltatások         | -                 | 814 961           |
| <b>Összesen</b>                         | <b>-</b>          | <b>3 219 655</b>  |

### 3.5 Személyi jellegű ráfordítások

|                                     |                   | adatok EUR-ban    |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Személy jellegű ráfordítások</b> | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b> |
| Telefon magánhasználat              | -                 | 21                |
| Munkáltatói terh.SZJA               | -                 | 93                |
| Üzleti vendéglátás                  | -                 | 179               |
| Term. jutt. - Irodai                | -                 | 622               |
| Bérjárulékok                        | -                 | 80                |
| <b>Összesen</b>                     | <b>-</b>          | <b>995</b>        |
| <b>Átlagos statisztikai létszám</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

A KEQI Zrt. munkavállalói létszámmal a fordulónapon nem rendelkezik.

### 3.6 Egyéb ráfordítások

A Társasági egyéb ráfordítási a tárgyidőszakban az alábbiak.

|                                            |                   | adatok EUR-ban    |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Egyéb ráfordítások</b>                  | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b> |
| Egyéb ráfordítások, kerekítés              | -                 | 3                 |
| Adóbírság, késedelmi pótlék                | -                 | 4 085             |
| Késedelmi kamat                            | -                 | 11                |
| Építményadó elszámolási számla             | -                 | 184 941           |
| Elengedett követelés könyv szerinti értéke | -                 | 97                |
| Önellenőrzési pótlék                       | -                 | 336               |
| EV - követelés                             | -                 | 353 951           |
| Helyi iparűzési adó elszámolási számla     | -                 | 65 229            |
| Innovációs járulék                         | -                 | 9 783             |
| <b>Összesen</b>                            | <b>-</b>          | <b>618 436</b>    |

A tárgyévben az egyéb ráfordítások között jelentős nagyságrendű az építményadó (184.941 EUR), a követelések értékvesztése (353.951 EUR), valamint az iparűzési adó kötelezettség (65.229 EUR) értéke.

### 3.7 Pénzügyi műveletek eredménye

|                                     |                   | adatok EUR-ban     |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Pénzügyi műveletek eredménye</b> | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b>  |
| Kapott kamatok                      | -                 | 150 299            |
| Árfolyam nyereség                   | -                 | 46 292             |
| Árfolyam veszteség                  | -                 | - 483 654          |
| Fizetendő kamatok                   | -                 | - 1 682 614        |
| <b>Összesen</b>                     | <b>-</b>          | <b>- 1 969 677</b> |

A KEQI Zrt. árbevételének jelentős hányadát forintban számlázza, ebből, valamint az adókötelezettségekből - melyek szintén forintban fizetendők - adódnak az árfolyam különbözetek.

Kamatot tulajdonosi kölcsön után, valamint az ERSTE Bank által nyújtott hitel után fizet, pénzügyi műveleteinek veszteségét ez okozza.

## 4 Mérlegen kívüli tételek

### 4.1 Adózás

A számvitel és adózás alapjául szolgáló eredmény kapcsolata:

|                                                                 |                   | adatok EUR-ban     |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Adózás</b>                                                   | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b>  |
| <i>Adózás előtti eredmény</i>                                   | -                 | - <b>1 157 727</b> |
| <i>-Elhatárolt veszteség</i>                                    | -                 | -                  |
| <i>-Adótörvény szerinti écs</i>                                 | -                 | - 734 055          |
| <i>-Követelésre visszaírt értékvesztés</i>                      | -                 | - 327 562          |
| <b>Csökkentő tételek:</b>                                       | -                 | - <b>1 061 617</b> |
| <i>+Szvt.szerinti écs</i>                                       | -                 | 34 866             |
| <i>+Késedelmi pótlék</i>                                        | -                 | 4 085              |
| <i>+elszámolt értékvesztés</i>                                  | -                 | 353 951            |
| <i>+elengedett követelés</i>                                    | -                 | 97                 |
| <i>+adóbírság</i>                                               | -                 | -                  |
| <i>+nem a váll.érdekében elszámolt ktg</i>                      | -                 | -                  |
| <i>+Kivezett eszközök értéke Szvt.</i>                          | -                 | -                  |
| <i>+Kamatlevonási korlát miatt</i>                              | -                 | -                  |
| <b>Növelő tételek:</b>                                          | -                 | <b>392 999</b>     |
| <b>Adó alapjául szolgáló nyereség/(elhatárolható veszteség)</b> | -                 | - <b>1 826 345</b> |
| Tárgyévi társasági adó (9%)                                     | -                 | -                  |
| -Adókedvezmények                                                | -                 | -                  |
| <b>Összes tárgyévi társasági adókötelezettség</b>               | -                 | -                  |
|                                                                 |                   |                    |
| <b>Nyereség-minimum</b>                                         | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b>  |
| Értékesítés nettó árbevétele                                    | -                 | 4 348 014          |
| Egyéb bevételek                                                 | -                 | 337 888            |
| Pénzügyi műveletek bevételei                                    | -                 | 196 591            |
| Összesen                                                        | -                 | 4 882 493          |
| Adó alap 2%                                                     | -                 | <b>97 650</b>      |
| Társasági adó 9 %                                               | -                 | 8 788              |
| -Adókedvezmények                                                | -                 | - 6 152            |
| <b>Tárgyévi fizetendő társasági adó</b>                         | -                 | <b>2 636</b>       |
| Nyereség minimum alapján adózik                                 | -                 | igen               |



## 4.2 Származtatott ügyletek

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

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

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Ügylet futamidejének kezdő napja:  | 2022.04.01     |
| Ügylet futamidejének utolsó napja: | 2026.11.24     |
| Névleges tőkeösszeg 2022.12.31.:   | 33.728.310 EUR |
| Fizetett fix kamatláb:             | 1,05 %         |

## 4.3 Kiegészítő információk

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

Társaságnál felügyelőbizottság nem működik.

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

A Társaság 2024. évben támogatásban nem részesült.

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

A Társaságnak 2024. december 31-én többségi vagy jelentős részesedése más társaságban nem volt.

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

## 4.4 Rendkívüli helyzetek hatása a vállalkozási tevékenységre

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna, 2023. októberében Izrael és a Hamász között. Emellett a közelmúltban a Vörös-tenger térségében alakultak ki olyan konfliktusok, melyek az áruszállításra és az ellátási láncok biztonságára veszélyt jelentettek. A Társaság vezetése a 2024-es év vonatkozásában értékelte a kialakult helyzetet, és megállapította, a Társaság gazdálkodását ezen események érdemben nem befolyásolták. A 2024. évi éves beszámoló adataira nem voltak lényegi hatással, és a vállalkozás folytatásának elve a jogutód vonatkozásában továbbra is érvényesül.

## 4.5 Pénzügyi mutatók

|                                                              |                                                |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>KEQI Zrt.</b>                                             |                                                |                   |                   |
| <b>Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatók</b>          |                                                |                   |                   |
|                                                              |                                                |                   |                   |
|                                                              |                                                |                   |                   |
|                                                              |                                                | <b>Bázis évre</b> | <b>Tárgy évre</b> |
|                                                              |                                                | <b>2024.10.01</b> | <b>2024.12.31</b> |
|                                                              |                                                |                   |                   |
| <b>Befektetett eszközök aránya =</b>                         |                                                |                   |                   |
|                                                              | <u>Befektetett eszközök</u>                    | 94%               | 97%               |
|                                                              | <u>Összes eszköz</u>                           |                   |                   |
| <b>Forgóeszközök aránya =</b>                                |                                                |                   |                   |
|                                                              | <u>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</u> | 6%                | 3%                |
|                                                              | <u>Összes eszköz</u>                           |                   |                   |
| <b>Tőkeerősség (saját tőke aránya) =</b>                     |                                                |                   |                   |
|                                                              | <u>Saját tőke</u>                              | 3%                | 41%               |
|                                                              | <u>Mérleg főösszege</u>                        |                   |                   |
| <b>Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =</b> |                                                |                   |                   |
|                                                              | <u>Adózott eredmény</u>                        | 0%                | -1%               |
|                                                              | <u>Saját tőke</u>                              |                   |                   |
| <b>Kötelezettségek aránya =</b>                              |                                                |                   |                   |
|                                                              | <u>Kötelezettségek</u>                         | 95%               | 58%               |
|                                                              | <u>Mérleg főösszeg</u>                         |                   |                   |
| <b>Befektetett eszközök fedezete =</b>                       |                                                |                   |                   |
|                                                              | <u>Saját tőke</u>                              | 3%                | 42%               |
|                                                              | <u>Befektetett eszközök</u>                    |                   |                   |
| <b>Forgótőke, saját tőke aránya =</b>                        |                                                |                   |                   |
|                                                              | <u>Forgóeszközök</u>                           | 195%              | 7%                |
|                                                              | <u>Saját tőke</u>                              |                   |                   |
| <b>Likviditási mutató =</b>                                  |                                                |                   |                   |
|                                                              | <u>Forgóeszközök</u>                           | 203%              | 157%              |
|                                                              | <u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>          |                   |                   |
| <b>Árbevétel arányos üzleti eredmény =</b>                   |                                                |                   |                   |
|                                                              | <u>Üzemi(üzleti) tevékenység eredmény</u>      | na                | 19%               |
|                                                              | <u>Értékesítés nettó árbevétele</u>            |                   |                   |
| <b>Bevétel arányos adózás előtti eredmény =</b>              |                                                |                   |                   |
|                                                              | <u>Adózás előtti eredmény</u>                  | na                | -24%              |
|                                                              | <u>Összes bevétel</u>                          |                   |                   |
| <b>Eszköz arányos jövedelmezőség =</b>                       |                                                |                   |                   |
|                                                              | <u>Adózás előtti eredmény</u>                  | 0%                | -1%               |
|                                                              | <u>Eszközök összesen</u>                       |                   |                   |

4.6 Cash Flow kimutatás

KEQI Kft.

| Cash Flow kimutatás                                                                            |   |            |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------|--------------|
|                                                                                                |   |            |              |
|                                                                                                |   |            |              |
|                                                                                                |   |            |              |
|                                                                                                |   |            |              |
|                                                                                                |   |            |              |
| Tényező                                                                                        |   | 2024.10.01 | 2024.12.31   |
|                                                                                                |   |            |              |
| I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás                                         |   | -          | - 207 139    |
| 1.a Adózás előtti eredmény                                                                     | ± | -          | - 1 157 727  |
| ebből működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás                                        |   | -          | -            |
| 1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben                                                   | ± | -          | 106 642      |
| 2. Elszámolt amortizáció                                                                       | + | -          | 34 866       |
| 3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás                                                        | + | -          | -            |
| 4. Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete                                              | ± | -          | -            |
| 5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye                                              | ± | -          | -            |
| 6. Szállítói kötelezettség változása                                                           | ± | -          | 209 345      |
| 7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása                                              | ± | -          | - 113 794    |
| 8. Passzív időbeli elhatárolások változása                                                     | ± | -          | 1 094 982    |
| 9. Vevőkövetelés változása                                                                     | ± | -          | 174 911      |
| 10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása                               | ± | -          | 285 331      |
| 11. Aktív időbeli elhatárolások változása                                                      | ± | -          | - 839 059    |
| 12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)                                                    | - | -          | - 2 636      |
| 13. Fizetett, osztalék, részesedés                                                             | - | -          | -            |
| II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás                                     |   | -          | - 83 616 826 |
| 14. Befektetett eszközök beszerzése                                                            | - | -          | - 81 389 751 |
| 15. Befektetett eszközök eladása                                                               | + | -          | -            |
| 16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, | + | -          | 693 125      |
| 17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek                             | - | -          | - 2 920 200  |
| 18. Kapott osztalék, részesedés                                                                | + | -          | -            |
| III. Pénzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás                                                   |   | -          | 82 790 654   |
| 19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele                                                   | + | -          | 81 256 644   |
| 20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele                     | + | -          | -            |
| 21. Hitel és kölcsön felvétele                                                                 | + | -          | 2 920 200    |
| 22. Véglegesen kapott pénzeszköz                                                               | + | -          | -            |
| 23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)                                            | - | -          | -            |
| 24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése                            | - | -          | -            |
| 25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése                                               | - | -          | - 1 386 190  |
| 26. Véglegesen átadott pénzeszköz                                                              | - | -          | -            |
| IV. Pénzeszközök változása (± I ± II ± III sorok)                                              | - | -          | - 1 033 311  |
| 27. Devizás pénzeszközök ártértékelése                                                         | ± | -          | - 106 642    |
| IV. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV ± 27. sorok)                                    | ± | -          | - 1 139 953  |

Budapest, 2025 .04. 25.

.....  
a vállalkozás vezetője

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A KEQI Zrt. tulajdonosainak

#### Vélemény

Elvégeztük a KEQI Zrt. cégjegyzékszám 01 10 142956 ("a Társaság") 2024. december 31-i éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 209.149.230 EUR, az adózott eredmény -1.160.363 EUR veszteség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2024. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

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

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

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

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a KEQI Zrt 2024. december 31-i üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint a KEQI Zrt 2024. december 31-i üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a KEQI Zrt 2024. december 31-i éves beszámolójával és a számviteli

törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek 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 közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége**

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan

eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az átalakulással létrejött társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budakalász, 2025. április 28.

dr. Bernula Pál  
kamarai tag könyvvizsgáló, ügyvezető  
kamarai tagsági szám: 001119  
Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló  
és Adótanácsadó Kft.  
2011, Budakalász Bokros u. 57.  
nyilvántartási szám: 002184

**4. SZ. MELLÉKLET – A KIBOCSÁTÓ 2025.01.01.-2025.06.30 KÖZÖTTI IDŐSZAKRÓL  
SZÓLÓ NEM AUDITÁLT ÉVKÖZI BESZÁMOLÓJA**

Statisztikai számjel

**32631607-6820-114-01**

Cégjegyzék szám

**01-10-142956**

A vállalkozás megnevezése:

**Kegi Zrt.**

A vállalkozás címe:

**1191 Budapest Vak Bottyán utca 75. A-C. ép.**

**2025.01.01-2025.06.30  
közötti időszakról szóló  
ÉVKÖZI BESZÁMOLÓ**

Kelt: Budapest, 2026.01.07

\_\_\_\_\_  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.



Kegi Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EUR-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése                                                                     | 2024.12.31         | Előző év(ek) módosításai | 2025.06.30         |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| A        | B                                                                                       | C                  | D                        | E                  |
| 1.       | <b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (02+10+18 sor)</b>                                           | <b>201.852.934</b> | -                        | <b>190.500.000</b> |
| 2.       | <b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09 sor)</b>                                                | <b>93.153</b>      | -                        | <b>83.436</b>      |
| 3.       | 1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke                                                 | 0                  |                          | -                  |
| 4.       | 2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke                                                 | 0                  |                          | -                  |
| 5.       | 3. Vagyoni értékű jogok                                                                 | 20.883             |                          | 18.702             |
| 6.       | 4. Szellemi termékek                                                                    | 72.270             |                          | 64.735             |
| 7.       | 5. Üzleti vagy cégérték                                                                 | 0                  |                          | -                  |
| 8.       | 6. Immateriális javakra adott előlegek                                                  | 0                  |                          | -                  |
| 9.       | 7. Immateriális javak érték helyesbítése                                                | 0                  |                          | -                  |
| 10.      | <b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17 sor)</b>                                                  | <b>201.759.781</b> | -                        | <b>190.416.564</b> |
| 11.      | 1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                                      | 117.690.605        |                          | 117.690.605        |
| 12.      | 2. Műszaki berendezések, gépek, járművek                                                | 531.031            |                          | 503.807            |
| 13.      | 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                                          | 428.567            |                          | 396.623            |
| 14.      | 4. Tenyészállatok                                                                       | 0                  |                          | -                  |
| 15.      | 5. Beruházások                                                                          | 754.922            |                          | 861.976            |
| 16.      | 6. Beruházásokra adott előlegek                                                         | 45.261             |                          | 70.537             |
| 17.      | 7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése                                                   | 82.309.395         |                          | 70.893.015         |
| 18.      | <b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28 sor)</b>                                   | -                  | -                        | -                  |
| 19.      | 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                                            | 0                  |                          | -                  |
| 20.      | 2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                                       | 0                  |                          | -                  |
| 21.      | 3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés                                                 | 0                  |                          | -                  |
| 22.      | 4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban | 0                  |                          | -                  |
| 23.      | 5. Egyéb tartós részesedés                                                              | 0                  |                          | -                  |
| 24.      | 6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban              | 0                  |                          | -                  |
| 25.      | 7. Egyéb tartósan adott kölcsön                                                         | 0                  |                          | -                  |
| 26.      | 8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír                                         | 0                  |                          | -                  |
| 27.      | 9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése                                     | 0                  |                          | -                  |
| 28.      | 10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete                                | 0                  |                          | 0                  |
| 110.     | <b>IV. Halasztott adókövetelés</b>                                                      | <b>0</b>           |                          | <b>0</b>           |

Kelt: Budapest, 2026.01.07

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

32631607-6820-114-01

Statistikai számjel

1 2

01-10-142956

Cégjegyzék szám

Keqi Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EUR-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése                                                                  | 2024.12.31         | Előző év(ek) módosításai | 2025.06.30         |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| A        | B                                                                                    | C                  | D                        | E                  |
| 29.      | <b>B. FORGÓESZKÖZÖK (30+37+46+53 sor)</b>                                            | <b>6.089.600</b>   | -                        | <b>4.743.676</b>   |
| 30.      | <b>I. KÉSZLETEK (31-36 sor)</b>                                                      | <b>0</b>           | -                        | -                  |
| 31.      | 1. Anyagok                                                                           | 0                  |                          | -                  |
| 32.      | 2. Befejezetlen termelés és félkész termékek                                         | 0                  |                          | -                  |
| 33.      | 3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok                                                 | 0                  |                          | -                  |
| 34.      | 4. Késztermékek                                                                      | 0                  |                          | -                  |
| 35.      | 5. Áruk                                                                              | 0                  |                          | -                  |
| 36.      | 6. Készletekre adott előlegek                                                        | 0                  |                          | -                  |
| 37.      | <b>II. KÖVETELÉSEK (38-45 sor)</b>                                                   | <b>2.282.365</b>   | -                        | <b>2.861.483</b>   |
| 38.      | 1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)                          | 2.192.592          |                          | 2.541.319          |
| 39.      | 2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben                                       | 0                  |                          | -                  |
| 40.      | 3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0                  |                          | -                  |
| 41.      | 4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben              |                    |                          | -                  |
| 42.      | 5. Váltókövetelések                                                                  | 0                  |                          | -                  |
| 43.      | 6. Egyéb követelések                                                                 | 89.773             |                          | 320.163            |
| 44.      | 7. Követelések értékelési különbözete                                                | 0                  |                          | -                  |
| 45.      | 8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete                               | 0                  |                          | -                  |
| 46.      | <b>III. ÉRTÉKPAPÍROK (47-52 sor)</b>                                                 | <b>0</b>           | -                        | -                  |
| 47.      | 1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban                                                | 0                  |                          | -                  |
| 48.      | 2. Jelentős tulajdoni részesedés                                                     | 0                  |                          | -                  |
| 49.      | 3. Egyéb részesedés                                                                  | 0                  |                          | -                  |
| 50.      | 4. Saját részvények, saját üzletrészek                                               | 0                  |                          | -                  |
| 51.      | 5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                            | 0                  |                          | -                  |
| 52.      | 6. Értékpapírok értékelési különbözete                                               | 0                  |                          | -                  |
| 53.      | <b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (46-47 sor)</b>                                                  | <b>3.807.235</b>   | -                        | <b>1.882.193</b>   |
| 54.      | 1. Pénztár, csekkek                                                                  | 0                  |                          | -                  |
| 55.      | 2. Bankbetétek                                                                       | 3.807.235          |                          | 1.882.193          |
| 56.      | <b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57-59 sor)</b>                                    | <b>1.206.696</b>   | -                        | <b>650.441</b>     |
| 57.      | 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása                                              | 1.111.818          |                          | 597.137            |
| 58.      | 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása                                | 94.878             |                          | 53.304             |
| 59.      | 3. Halasztott ráfordítások                                                           | 0                  |                          | -                  |
| 60.      | <b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+29+56 sor)</b>                                    | <b>209.149.230</b> | -                        | <b>195.894.117</b> |

Kelt: Budapest, 2026.01.07

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

01-10-142956  
Cégjegyzék szám

Keqi Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EUR-ban

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése                                                                      | 2024.12.31         | Előző év(ek)<br>módosításai | 2025.06.30         |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| A            | B                                                                                        | C                  | D                           | E                  |
| 61.          | <b>D. SAJÁT TŐKE (62+64+65+66+67+68+71 sor)</b>                                          | <b>85.088.760</b>  | <b>-</b>                    | <b>73.428.284</b>  |
| 62.          | I. Jegyzett tőke                                                                         | 47.000             |                             | 47.000             |
| 63.          | Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken                                    | 0                  |                             | -                  |
| 64.          | II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)                                            | 0                  |                             | -                  |
| 65.          | III. Tőketartalék                                                                        | 0                  |                             | -                  |
| 66.          | IV. Eredménytartalék                                                                     | 3.892.729          |                             | 2.732.367          |
| 67.          | V. Lekötött tartalék                                                                     | 0                  |                             | -                  |
| 68.          | VI. Értékelési tartalék                                                                  | 82.309.394         |                             | 70.893.015         |
| 69.          | 1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka                                                 | 82.309.394         |                             | 70.893.015         |
| 70.          | 2. Valós értékelés értékelési tartaléka                                                  | 0                  |                             | -                  |
| 71.          | VII. Adózott eredmény                                                                    | -1.160.363         |                             | - 244.098          |
| 72.          | <b>E. CÉLTARTALÉKOK (73-75 sor)</b>                                                      | <b>0</b>           | <b>-</b>                    | <b>-</b>           |
| 73.          | 1. Céltartalék a várható kötelezettségekre                                               | 0                  |                             | -                  |
| 74.          | 2. Céltartalék a jövőbeni költségekre                                                    | 0                  |                             | -                  |
| 75.          | 3. Egyéb céltartalék                                                                     | 0                  |                             | -                  |
| 76.          | <b>F. KÖTELEZETTSÉGEK (77+82+92 sor)</b>                                                 | <b>120.996.085</b> |                             | <b>119.768.629</b> |
| 77.          | <b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-81 sor)</b>                                        | <b>0</b>           | <b>-</b>                    | <b>-</b>           |
| 78.          | 1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben                           | 0                  |                             | -                  |
| 79.          | 2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0                  |                             | -                  |
| 80.          | 3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  | 0                  |                             | -                  |
| 81.          | 4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben                               | 0                  |                             | -                  |

Kelt: Budapest, 2026.01.07

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

01-10-142956  
Cégjegyzék szám

Keqi Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EUR-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése                                                                               | 2024.12.31  | Előző év(ek) módosításai | 2025.06.30  |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| A        | B                                                                                                 | C           | D                        | E           |
| 82.      | II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83 -91 sor)                                                  | 117.115.324 | -                        | 116.073.374 |
| 83.      | 1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök                                                              | 0           |                          | -           |
| 84.      | 2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények                                                         | 0           |                          | -           |
| 85.      | 3. Tartozások kötvénykibocsátásból                                                                | 0           |                          | -           |
| 86.      | 4. Beruházási és fejlesztési hitelek                                                              | 38.449.300  |                          | 54.352.526  |
| 87.      | 5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek                                                                  | 0           |                          | -           |
| 88.      | 6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben                                         | 62.224.057  |                          | 44.919.759  |
| 89.      | 7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben | 15.495.374  |                          | 15.699.156  |
| 90.      | 8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben                | 0           |                          | -           |
| 91.      | 9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                                                          | 946.593     |                          | 1.101.933   |
| 111.     | 10. Halasztott adókötelezettség                                                                   | 0           |                          | -           |
| 92.      | III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93-104 sor)                                                  | 3.880.761   | -                        | 3.695.256   |
| 93.      | 1. Rövid lejáratú kölcsönök                                                                       | 0           |                          | -           |
| 94.      | Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények                                                  |             |                          | -           |
| 95.      | 2. Rövid lejáratú hitelek                                                                         | 2.920.200   |                          | 2.647.474   |
| 96.      | 3. Vevőtől kapott előlegek                                                                        |             |                          | -           |
| 97.      | 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)                                 | 637.485     |                          | 601.347     |
| 98.      | 5. Váltótartozások                                                                                |             |                          | -           |
| 99.      | 6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben                                 |             |                          | -           |
| 100.     | 7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben     |             |                          | -           |
| 101.     | 8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben        |             |                          | -           |
| 102.     | 9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                                                           | 323.076     |                          | 446.435     |
| 103.     | 10. Kötelezettségek értékelési különbözete                                                        |             |                          | -           |
| 104.     | 11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete                                           | 0           |                          | -           |
| 105.     | G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106-108 sor)                                                    | 3.064.385   | -                        | 2.697.204   |
| 106.     | 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása                                                         | 1.727.371   |                          | 1.345.199   |
| 107.     | 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása                                           | 1.337.014   |                          | 1.352.006   |
| 108.     | 3. Halasztott bevételek                                                                           | 0           |                          | -           |
| 109.     | FORRÁSOK (PASSZÍVAK) ÖSSZESEN (61+72+76+105 sor)                                                  | 209.149.230 | -                        | 195.894.117 |

Kelt: Budapest, 2026.01.07

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

01-10-142956  
Cégjegyzék szám

Keqi Zrt.

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
(összki költség eljárással)

adatok EUR-ban

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése                                                      | 2024.10.01-<br>2024.12.31 | Előző évek<br>módosításai | 2025.01.01-<br>2025.06.30 |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| A            | B                                                                        | C                         | D                         | E                         |
| 01.          | Belföldi értékesítés nettó árbevétele                                    | 4.348.014                 |                           | 9.019.166                 |
| 02.          | Export értékesítés nettó árbevétele                                      |                           |                           | -                         |
| I.           | <b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>                              | <b>4.348.014</b>          | <b>-</b>                  | <b>9.019.166</b>          |
| 03.          | Saját termelésű készletek állományváltozása                              | -                         |                           | -                         |
| 04.          | Saját előállítású eszközök aktivált értéke                               | -                         |                           | -                         |
| II.          | <b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-03+04)</b>                   | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |
| III.         | <b>Egyéb bevételek</b>                                                   | <b>337.888</b>            |                           | <b>3.548</b>              |
|              | Ebből: visszaírt értékvesztés                                            | <b>327.562</b>            |                           |                           |
| 05.          | Anyagköltség                                                             | 271.323                   |                           | 553.756                   |
| 06.          | Igénybe vett szolgáltatások értéke                                       | 2.100.726                 |                           | 2.933.606                 |
| 07.          | Egyéb szolgáltatások értéke                                              | 32.644                    |                           | 63.437                    |
| 08.          | Eladott áruk beszerzési értéke                                           |                           |                           | -                         |
| 09.          | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                              | 814.962                   |                           | 1.373.327                 |
| IV.          | <b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>                        | <b>3.219.655</b>          | <b>-</b>                  | <b>4.924.125</b>          |
| 10.          | Bérek költség                                                            |                           |                           | -                         |
| 11.          | Személyi jellegű egyéb kifizetések                                       | 915                       |                           | -                         |
| 12.          | Bérfeladások                                                             | 80                        |                           | -                         |
| V.           | <b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>                          | <b>995</b>                | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |
| VI.          | <b>Értékcsökkenési leírás</b>                                            | <b>34.866</b>             |                           | <b>68.885</b>             |
| VII.         | <b>Egyéb ráfordítások</b>                                                | <b>618.436</b>            |                           | <b>695.100</b>            |
|              | Ebből: értékvesztés                                                      | <b>353.951</b>            |                           | -                         |
| A.           | <b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE<br/>(I+/-II+III-IV-V-VI-VII)</b> | <b>811.950</b>            | <b>-</b>                  | <b>3.334.604</b>          |

Kelt: Budapest, 2026.01.07

P.H.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

01-10-142956  
Cégjegyzék szám

Keqi Zrt.

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
(össz költség eljárással)

adatok EUR-ban

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése                                                                                       | 2024.10.01-<br>2024.12.31 | Előző évek<br>módosításai | 2025.01.01-<br>2025.06.30 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| A            | B                                                                                                         | C                         | D                         | E                         |
| 13.          | Kapott (járó) osztalék és részesedés                                                                      |                           |                           | -                         |
|              | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                                                     |                           |                           | -                         |
| 14.          | Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége                                                            |                           |                           | -                         |
|              | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                                                     |                           |                           | -                         |
| 15.          | Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége                                                  | -                         |                           | -                         |
|              | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                                                     | -                         |                           | -                         |
| 16.          | Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek                                                     | 150.299                   |                           | 101.581                   |
|              | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                                                     | -                         |                           | -                         |
| 17.          | Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                                                        | 46.292                    |                           | 169.364                   |
|              | Ebből: értékelési különbözet                                                                              |                           |                           | -                         |
| <b>VIII.</b> | <b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>                                                      | <b>196.591</b>            | <b>-</b>                  | <b>270.945</b>            |
| 18.          | Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések                                                  | -                         |                           | -                         |
|              | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                                                      | -                         |                           | -                         |
| 19.          | Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések | -                         |                           | -                         |
|              | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                                                      | -                         |                           | -                         |
| 20.          | Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások                                                 | 1.682.614                 |                           | 3.226.689                 |
|              | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                                                      | 1.005.349                 |                           | 1.907.666                 |
| 21.          | Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése                                                     | -                         |                           | -                         |
| 22.          | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                                                                     | 483.654                   |                           | 617.940                   |
|              | Ebből: értékelési különbözet                                                                              |                           |                           | -                         |
| <b>IX.</b>   | <b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+/-20+21+22)</b>                                                 | <b>2.166.268</b>          | <b>-</b>                  | <b>3.844.629</b>          |
| <b>B.</b>    | <b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>                                                             | <b>- 1.969.677</b>        | <b>-</b>                  | <b>- 3.573.683</b>        |
| <b>C</b>     | <b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A+/-B)</b>                                                                  | <b>- 1.157.727</b>        | <b>-</b>                  | <b>- 239.080</b>          |
| <b>X.</b>    | <b>Adófizetési kötelezettség</b>                                                                          | <b>2.636</b>              | <b>-</b>                  | <b>5.019</b>              |
| <b>X/1.</b>  | <b>Halasztott adókülönbözet</b>                                                                           | <b>-</b>                  |                           | <b>-</b>                  |
| <b>D</b>     | <b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C-X)</b>                                                                          | <b>- 1.160.363</b>        | <b>-</b>                  | <b>- 244.098</b>          |

Kelt: Budapest, 2026.01.07

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

A vállalkozás megnevezése:

Keqi Zrt.

A vállalkozás címe, telefonszáma:

1191 Budapest Vak Bottyán utca 75. A-C. ép.

2025.01.01-2025.06.30

közötti időszakról szóló

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

## I. Általános adatok

- Az Keqi Zártkörű Részvénytársaság. Magyarországon bejegyzett társaság (a továbbiakban: Társaság). bejegyzése 2024.10.01-én, a Cg: 01-10-142956 bejegyzési számon megtörtént. A cégbíróági
- Alapító okirat kelte: 2025.06.28  
A Társaság cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság
- A beszámolóban rögzített adatok euróban szerepelnek.
- A Társaság székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán u.75. A-C. ép., mely egyben a központi ügyintézés helye is.
- A Társaság jegyzett tőkéje 47 000 euró

Tulajdonosi szerkezet:

| Tulajdonos       |                                         | Tul-i. hányad | adatok eFt-ban |
|------------------|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| Neve             | Címe                                    |               |                |
| KOMAL Invest Kft | 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1. | 74,00%        | 34.780         |
| GGTR Kft.        | 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1. | 26,00%        | 12.220         |

A tárgyidőszakban a tulajdonosok nevében és szerkezetében nem történt változás.

### 6. A Társaság ügyvezetője:

Név: Bárány Kristóf Péter  
Lakcím: 1011 Budapest, Ponty utca 6.

Név: Marton András  
Lakcím: 1126 Budapest, Fodor utca 9/A Fsz. 2. ajtó

Név: Németh Gábor  
Lakcím: 1118 Budapest, Radóc utca 10.  
bármely két személy együttesen jogosultak, és

Név: Fodor Csaba  
Lakcím: 2100 Gödöllő, Fenyvesi nagytűt 1/B.

Név: Szabó Dóra  
Lakcím: 1028 Budapest, Hunyadi László utca 34. 2.  
az alábbi személyek bármelyikével együttesen írhatnak alá: Bárány Kristóf Péter, Marton András, Németh Gábor.

### 7. A Társaság fő tevékenysége:

6820 '25 Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

### 8. A Társaság tárgyidőszaki tevékenysége:

A Társaság időszaki tevékenysége változatlan.

### 9. A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft. (2011 Budakalász, Bokros utca 57.) látja el a könyvvizsgálati feladatokat.

Kijelölt könyvvizsgáló: Dr. Bernula Pál, kamarai tagsági szám: 001119

A könyvvizsgálaton kívül egyéb szolgáltatást a Társaság számára nem végzett.

Az Keqi Zrt. beszámoló könyvvizsgálatáért 1 600 000 forint+ÁFA könyvvizsgálati díjat számított fel.

### 10. A beszámoló készítésért felelős regisztrált könyvelő jogi személy alkalmazottja.

Neve: Bögre Csilla  
Regisztrációs száma: 210898

### 11. A Társaság konszolidált beszámoló készítésére nem kötelezett.

## II. Számviteli politika, alkalmazott értékelési eljárások és módszerek

### A. Meghatározó számviteli elvek összefoglalása

A Társaság által a mérlegbeszámoló elkészítése során használt eljárások, értékelési elvek és számviteli módszerek minden lényeges pontban megfelelnek a 2000. évi C. Számviteli törvényben (továbbiakban: "sztv."), illetve módosításaiban foglaltaknak. Az sztv. 88 § (4) bekezdésének értelmében a következőkben részletezzük a Társaságunknál a tárgyidőszakban alkalmazott értékelési eljárásokat:

1. Az év végi beszámoló közzétételi határideje minden gazdasági év fordulónapját követő 5. hónap utolsó napja.
2. A Társaság üzleti éve azonos a naptári évvel.
3. A mérlegkészítés időpontjául a Társaság a tárgyidőszakot követő év május 31-ét jelölte ki. Ezen időpontig a vállalkozás tudomására jutott információkat a mérlegbeszámoló tényleges értékben tartalmazza.
4. A Társaság a számviteli elszámolásokat a kettős könyvvitel szabályai szerint készíti el. Az eredménykimutatást összköltség eljárással készíti el. A számviteli törvény 2. sz. melléklete szerinti eredménykimutatás-sémák közül az összköltség típusú eredménykimutatást változatot választotta. A Társaság nem élt a sztv. adta lehetőséggel a mellékletekben közölt mérleg és eredménykimutatás-sémák tételeinek bővítésére és összevonására vonatkozóan.
5. A Társaság a könyveit EUR-ban vezeti. Devizaügyletei a teljesítéskori MNB deviza árfolyamokon lettek átszámítva, a EUR-tól eltérő pénznemben fennálló tartozásokat és követeléseket a partnerrel megállapodott devizanemben is nyilvántartjuk. Év közben a realizált árfolyam különbözetek elszámolásra kerültek. Év végén a devizában nyilvántartott eszközök és források átvértékelésre kerültek.
6. Az amortizáció elszámolásánál az eszközök hasznos élettartama alapján meghatározott amortizációs kulcsokat alkalmaztuk az sztv.-ben rögzített korlátok figyelembe vételével.
7.
 

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

A Társaság az éven túli követeléseire 100% értékvesztést számolt el.
8. A Társaság a gazdasági események hatásait olyan arányban mutatja ki, ahogyan az időszakok között megoszlik.
9.
 

A Társaság azokat a bevételeket, ráfordításokat, költségeket tekinti kivételes nagyságúnak, amelyek egy tranzakcióhoz köthetően az egyes eredménykimutatás sorok összegének legalább 50%-át kiteszik. A személyi jellegű ráfordítások közül az alapberek és a kapcsolódó járulékok semmilyen esetben sem minősülhetnek kivételes nagyságúnak. A Társaság a részesedések megszerzésével és a káreseményekkel kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat akkor tekinti kivételes előfordulásúnak, ha azok a 10 .000 eFt-ot meghaladják.

A Társaság azokat az egyéb és pénzügyi bevételeket/ráfordításokat tekinti jelentős összegűnek, és mutatja be a kiegészítő mellékletében, amelyek egy gazdasági eseményhez kapcsolódóan meghaladják az adott eredménykimutatás sor összegének 20%-át, de legalább 17.000 EUR-t

Az iparüzési adó akkor sem minősül jelentős ráfordításnak, ha meghaladja ezeket az értékhatárokat.
10. A Társaság az alábbiakban határozza meg a jelentős hiba mértékét:
 

Jelentős a hiba, ha az adott évet érintően megállapított hibák és hibahatások eredményt és saját tőkét érintő együttes összege meghaladja a mérlegfőösszeg 2 %-át, ha a mérlegfőösszeg 2 %-a kisebb, mint 3000 EUR megfelelő összeg, akkor az utóbbit.



## B. Befektetett eszközök értékelése

A Társaság a tárgy időszakban rendelkezett befektetett eszközzel.

A társaság a befektetett eszközöket beszerzési áron értékeli. A Számviteli törvény előírásainak figyelembevételével a tárgyi eszközök amortizációjának elszámolásakor az alábbi módszereket választotta:

Az amortizációt a használati idő függvényében, a Számviteli Törvény szerinti beszerzési értéket figyelembe véve számolja el.

A leírási módszerek közül a bruttó értéken alapuló, lineáris időarányos költségelszámolást alkalmazza.

Az értékcsökkenést havonta számolja el a Társaság

A 600 EUR egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök értékcsökkenését egyösszegben, a beszerzéskor számolja el a Társaság, mint terv szerinti értékcsökkenést.

Az amortizációs kulcsok minden esetben megegyeznek a társasági adó törvényben megengedett mértékkel.

Amortizációs kulcsok eszközcsoportonként:

| Eszközcsoport               | ÉCS kulcs | maradványérték |
|-----------------------------|-----------|----------------|
| Immateriális Javak:         | 20%       | 0%             |
| Telek                       | 0%        | 100%           |
| Épület, építmény            | 5%        | 0%             |
| Műszaki gépek, berendezések | 10,0%     | 0%             |
| Egyéb gépek, berendezések   | 14,5%     | 0%             |
| Számítástechnikai eszközök  | 33%       | 0%             |

### 1. Immateriális javak, tárgyi eszközök

A Társaság a tárgyidőszakban rendelkezett immateriális javakkal.

A tárgyidőszakban a tárgyi eszközök állománya:

adatok EUR-ban

|                       | Immat. javak  | Ingatlanok         | Műszaki gépek<br>berendezések<br>felszerelések | Egyéb gépek,<br>berendezések<br>felszerelések | Beruházások    | Beruházásokra<br>adott előlegek | Összesen           |
|-----------------------|---------------|--------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|---------------------------------|--------------------|
| Bruttó nyitó          | 98.078        | 117.691.106        | 544.796                                        | 444.242                                       | 754.922        | 45.261                          | 119.578.405        |
| Növekedés             | 0             |                    | 0                                              | 0                                             | 107.054        | 25.276                          | 132.330            |
| Csökkenés             | 0             | 0                  | 0                                              | 0                                             | 0              | 0                               | 0                  |
| <b>Bruttó záró</b>    | <b>98.078</b> | <b>117.691.106</b> | <b>544.796</b>                                 | <b>444.242</b>                                | <b>861.976</b> | <b>70.537</b>                   | <b>119.710.735</b> |
| Halm. écs nyitó       | 4.925         | 501                | 13.765                                         | 15.675                                        | 0              | 0                               | 34.590             |
| Növekedés             | 9.717         |                    | 27.224                                         | 31.944                                        |                | 0                               | 68.885             |
| Csökkenés             | 0             | 0                  | 0                                              | 0                                             | 0              | 0                               | 0                  |
| <b>Halm. écs záró</b> | <b>14.642</b> | <b>501</b>         | <b>40.989</b>                                  | <b>47.619</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>                        | <b>103.475</b>     |
| Nettó nyitó           | 93.153        | 117.690.605        | 531.031                                        | 428.567                                       | 754.922        | 45.261                          | 119.543.539        |
| Növekedés             | 0             | 0                  | 0                                              | 0                                             | 107.054        | 25.276                          | 132.330            |
| Csökkenés             | 9.717         | 0                  | 27.224                                         | 31.944                                        |                | 0                               | 68.885             |
| <b>Nettó záró</b>     | <b>83.436</b> | <b>117.690.605</b> | <b>503.807</b>                                 | <b>396.623</b>                                | <b>861.976</b> | <b>70.537</b>                   | <b>119.606.985</b> |

A Társaság értékhelyesbítést számolt el a tárgyi eszközökre vonatkozóan.

A Társaság ingatlanok tekintetében a valós értékelést alkalmazza, ezért képzett értékhelyesbítést, melynek összege a mérlegfordulónapján a következő:

adatok EUR-ban

| Megnevezés                              | 2024.12.31        | 2025.06.30        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingatlanok                              | 82.309.395        | 70.893.015        |
| Műszaki berendezések, felszerelések     | 0                 | 0                 |
| Egyéb gépek berendezések, felszerelések | 0                 | 0                 |
| <b>Összesen</b>                         | <b>82.309.395</b> | <b>70.893.015</b> |

A társaság az ingatlanait értékbecslő által megállapított piaci értéken mutatja ki, melynek lehetőségét a számviteli politikában rögzítette.

**32631607-6820-114-01**  
Statistikai számjel

**01-10-142956**  
Cégjegyzék száma

2. Befektetett pénzügyi eszközök

A Társaság a tárgyidőszakban nem rendelkezett befektetett pénzügyi eszközökkel.

**C. Forgóeszközök értékelése**

adatok EUR-ban

| Megnevezés      | 2024.12.31       | 2025.06.30       | Változás %     |
|-----------------|------------------|------------------|----------------|
| Készletek       | 0                | 0                | -              |
| Követelések     | 2.282.365        | 2.861.483        | 25,37%         |
| Értékpapírok    | 0                | 0                | -              |
| Pénzeszközök    | 3.807.235        | 1.882.193        | -50,56%        |
| <b>Összesen</b> | <b>6.089.600</b> | <b>4.743.676</b> | <b>-22,10%</b> |

1. Vásárolt készletek

A fordulónapon a Társaság vásárolt készleteket nem tartott nyilván.

2. Követelések

A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

adatok EUR-ban

| Megnevezés                                           | 2024.12.31       | 2025.06.30       | Változás %    |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Vevőkövetelések                                      | 2.192.592        | 2.541.319        | 15,90%        |
| Követelések kapcsolt vállalkozással szemben          | 0                | 0                | -             |
| Követelések jelentős tulajdoni részesedéssel szemben | 0                | 0                | -             |
| Váltókövetelések                                     | 0                | 0                | -             |
| Egyéb követelések                                    | 89.773           | 320.163          | 256,64%       |
| <b>Követelések Összesen:</b>                         | <b>2.282.365</b> | <b>2.861.483</b> | <b>25,37%</b> |

A Társaság az egyéb követelések között egyéb előlegkövetelést és biztosítékokat, valamint vevői túlfizetéseket mutat ki. A számviteli politikában rögzítetteknek megfelelően a Társaság az éven túli lejárt követelésekre 100 % értékvesztést számol el.

### 3. Értékpapírok

A Társaság az üzleti év fordulónapján rövid lejáratú értékpapírokkal nem rendelkezett.

A Társaság a tárgyidőszak folyamán nem számolt el értékvesztést a kimutatott értékpapírok vonatkozásában.

A Társaság az üzleti év fordulónapján nem rendelkezett visszavásárolt saját üzletrésszel.

### 4. Pénzeszközök

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

| adatok EUR-ban                |                  |                  |                |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Megnevezés                    | 2024.12.31       | 2025.06.30       | Változás %     |
| Pénztár                       | 0                | 0                | -              |
| Bankbetétek                   | 3.807.235        | 1.882.193        | -50,563%       |
| <b>Pénzeszközök Összesen:</b> | <b>3.807.235</b> | <b>1.882.193</b> | <b>-50,56%</b> |

### D. Aktív időbeli elhatárolások

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő aktív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

| adatok EUR-ban                                     |                  |                |                |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| Megnevezés                                         | 2024.12.31       | 2025.06.30     | Változás %     |
| Bevételek aktív időbeli elhatárolása               | 1.111.818        | 597.137        | -46,29%        |
| Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása | 94.878           | 53.304         | -43,82%        |
| Halasztott ráfordítások                            | 0                | 0              | -              |
| <b>Aktív időbeli elhatárolások Összesen:</b>       | <b>1.206.696</b> | <b>650.441</b> | <b>-46,10%</b> |

A Társaság az aktív időbeli elhatárolások között a fordulónap előtt kiszámlázott, de következő időszakra vonatkozó bevételeket és költségeket tartja nyilván

### E. Saját Tőke értékelése

A Társaság tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

| adatok EUR-ban                            |                   |                   |                |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Megnevezés                                | 2024.12.31        | 2025.06.30        | Változás %     |
| JEGYZETT TŐKE                             | 47.000            | 47.000            | 0,00%          |
| JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-) | 0                 | 0                 | -              |
| TŐKETARTALÉK                              | 0                 | 0                 | -              |
| EREDMÉNYTARTALÉK                          | 3.892.729         | 2.732.367         | -29,81%        |
| LEKÖTÖTT TARTALÉK                         | 0                 | 0                 | -              |
| ÉRTEKELÉSI TARTALÉK                       | 82.309.394        | 70.893.015        | -13,87%        |
| ADÓZOTT EREDMÉNY                          | -1.160.363        | -244.098          | -78,96%        |
| <b>Saját Tőke Összesen:</b>               | <b>85.088.760</b> | <b>73.428.284</b> | <b>-13,70%</b> |

A Társaság jegyzett tőkéjének összege a tárgyidőszak folyamán a következőképpen változott:

| adatok EUR-ban                |               |                       |                            |               |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| Megnevezés                    | 2024.12.31    | Jegyzett tőke emelése | Jegyzett tőke leszállítása | 2025.06.30    |
| JEGYZETT TŐKE                 | 47.000        | 0                     | 0                          | 47.000        |
| <b>Jegyzett Tőke Összesen</b> | <b>47.000</b> | <b>0</b>              | <b>0</b>                   | <b>47.000</b> |

A Társaság eredménytartaléka a tárgyidőszak folyamán a következőképp alakult:

| Megnevezés                                      | adatok EUR-ban   |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Tárgy évi nyitó                                 | 3.892.729        |
| Előző időszak Mérleg Szerinti Eredménye         | -1.160.363       |
| Tárgyévi ellenőrzések hatásai                   |                  |
| Eredménytartalék átsorolása jegyzett tőkébe     |                  |
| Eredménytartalék átsorolása tőketartalékba      |                  |
| Eredménytartalék növekedése tőketartalékból     |                  |
| Eredménytartalék átsorolása lekötött tartalékba |                  |
| Eredménytartalék igénybevett osztalékra         |                  |
| <b>Eredménytartalék Összesen</b>                | <b>2.732.367</b> |

#### F. Céltartalékok

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján nem képzett céltartalékot.

#### G. Hosszú-lejáratú Kötelezettségek

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján hosszú-lejáratú kötelezettségekkel rendelkezett.

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő hosszú-lejáratú kötelezettségekkel rendelkezett:

adatok EUR-ban

| Megnevezés                                                     | 2024.12.31         | 2025.06.30         | Változás %    |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Beruházási és fejlesztési hitelek                              | 38.449.300         | 54.352.526         | 41,36%        |
| Egyéb hosszú lejáratú hitelek                                  | 0                  | 0                  | -             |
| Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben         | 62.224.057         | 44.919.759         | -27,81%       |
| Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő váll-sal szemben | 15.495.374         | 15.699.156         | 1,32%         |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                          | 946.593            | 1.101.933          | 16,41%        |
| <b>Hosszú-lejáratú Kötelezettségek Összesen:</b>               | <b>117.115.324</b> | <b>116.073.374</b> | <b>-0,89%</b> |

A Társaság az egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek között Bérleti óvadékköveteléseket tart nyilván.

A Társaság tárgyidőszakban törlesztette ERSTE Bankkal szemben fennálló beruházási hitelét és új hitelszerződést kötött K&H Bankkal 57 000 000 forint hitelösszegben.

#### H. Rövid Lejáratú Kötelezettségek

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő rövid-lejáratú kötelezettségekkel rendelkezett:

adatok EUR-ban

| Megnevezés                                                         | 2024.12.31       | 2025.06.30       | Változás %    |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Rövid lejáratú kölcsönök                                           | 0                | 0                | -             |
| <i>ebből hosszú kölcsönökből átsorolt összegek</i>                 |                  |                  | -             |
| Rövid lejáratú hitelek                                             | 2.920.200        | 2.647.474        | -9,34%        |
| <i>ebből hosszú hitelekkel átsorolt összegek</i>                   |                  |                  | -             |
| Vevőtől kapott előlegek                                            | 0                | 0                | -             |
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)     | 637.485          | 601.347          | -5,67%        |
| Váltótartozások                                                    | 0                | 0                | -             |
| Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll-sal szemben           | 0                | 0                | -             |
| Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő váll-sal sz. | 0                | 0                | -             |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                               | 323.076          | 446.435          | 38,18%        |
| <b>Rövid-lejáratú Kötelezettségek Összesen:</b>                    | <b>3.880.761</b> | <b>3.695.256</b> | <b>-4,78%</b> |

Az éven belül esedékes bankhitel teszi ki a rövid lejáratú kötelezettségek döntő hányadát (2.647.474 EUR), valamint a költségvetés felé fizetendő adók összege (289.825 EUR).

A Társaság nem tart nyilván környezetvédelemmel kapcsolatos kötelezettségeket.

#### I. Passzív Időbeli Elhatárolások

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő passzív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

adatok EUR-ban

| Megnevezés                                           | 2024.12.31       | 2025.06.30       | Változás %     |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Bevételek passzív időbeli elhatárolása               | 1.727.371        | 1.345.199        | -22,12%        |
| Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása | 1.337.014        | 1.352.006        | 1,12%          |
| Halasztott bevételek                                 | -                | -                | -              |
| <b>Passzív időbeli elhatárolások Összesen:</b>       | <b>3.064.385</b> | <b>2.697.204</b> | <b>-11,98%</b> |

A bevételek passzív időbeli elhatárolása a 2025 június előtti időszakokban kiállított, de a második félévre vonatkozó bérleti és üzemeltetési díjak összegét tartalmazza.

A költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása a még 2025 első féléves dőszakra vonatkozó közüzemi, telephasználati, karbantartási, tanácsadási és audit díjakat tartalmazza.

## J. Értékesítés Nettó Árbevétele

A Társaságnak a tárgyidőszak folyamán ingatlan bérbeadásból keletkezett árbevétele.

| adatok EUR-ban                                |                           |                           |                |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------|
| Megnevezés                                    | 2024.10.01-<br>2024.12.31 | 2025.01.01-<br>2025.06.30 | Változás %     |
| Belföldi értékesítés nettó árbevétele         | 4.348.014                 | 9.019.166                 | 107,43%        |
| Export értékesítés nettó árbevétele           | 0                         | 0                         | -              |
| <b>Értékesítés Nettó Árbevétele Összesen:</b> | <b>4.348.014</b>          | <b>9.019.166</b>          | <b>107,43%</b> |

Értékesítés nettó árbevételének részletezése:

| adatok EUR-ban                         |                           |                           |                |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------|
| Megnevezés                             | 2024.10.01-<br>2024.12.31 | 2025.01.01-<br>2025.06.30 | Változás %     |
| HT bérleti díj                         | 1.400.490                 | 4.133.381                 | 195,14%        |
| RT bérleti díj                         | 127.906                   | 238.587                   | 86,53%         |
| HT Forgalomarányos bérleti díj         | 1.045.721                 | 489.138                   | -53,22%        |
| UM díj                                 | 656.885                   | 2.274.487                 | 246,25%        |
| Továbbszámlázott bevételek             | 831.141                   | 1.241.232                 | 49,34%         |
| Marketing bevételek                    | 148.520                   | 288.665                   | 94,36%         |
| Elektromos rendszerhasználati díj      | 93.582                    | 161.622                   | 72,71%         |
| Vizesblokk bevétel                     | 39.244                    | 127.346                   | 224,50%        |
| Egyéb nem épülethez kapcsolódó bevétel | 4.525                     | 5.183                     | 14,54%         |
| Adminisztrációs költség bevétele       | 0                         | 59.525                    | -              |
| <b>Összesen</b>                        | <b>4.348.014</b>          | <b>9.019.166</b>          | <b>107,43%</b> |

## K. Egyéb Bevételek és Ráfordítások részletezése

A Társaság egyéb bevételeinek értéke a következő tételekből keletkezett.

| adatok EUR-ban                      |                           |                           |             |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------|
| Megnevezés                          | 2024.10.01-<br>2024.12.31 | 2025.01.01-<br>2025.06.30 | Változás %  |
| Hitelező által elengedett követelés | 3.723                     | -                         | -100%       |
| Kapott bírságok, kötbér             | 6.598                     | 3.525                     | -47%        |
| Elévült kötelezettség, kerekítés    | 5                         | 23                        | 360%        |
| EV-követelés visszairása            | 327.562                   |                           |             |
| <b>Egyéb Bevételek Összesen:</b>    | <b>337.888</b>            | <b>3.548</b>              | <b>-99%</b> |

A Társaság egyéb ráfordításának értéke a következő tételekből keletkezett.

| adatok EUR-ban                      |                           |                           |               |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| Megnevezés                          | 2024.10.01-<br>2024.12.31 | 2025.01.01-<br>2025.06.30 | Változás %    |
| Onellenőrzési pótlékok              | 336                       | 284                       | -15,38%       |
| Késedelmi kamat                     | 4.085                     | 224                       | -94,52%       |
| Építményadó                         | 184.941                   | 529.797                   | 186,47%       |
| Helyi iparüzési adó                 | 65.229                    | 141.842                   | 117,45%       |
| Egyéb ráfordítás                    | 108                       | 1.038                     | 860,72%       |
| Követelés leírása                   | 353.951                   | 624                       | -99,82%       |
| Innovációs járulék                  | 9.783                     | 21.276                    | 117,48%       |
| Egyéb ráfordítások-kerekítés        | 3                         | 15                        | 414,67%       |
| <b>Egyéb Ráfordítások Összesen:</b> | <b>618.436</b>            | <b>695.100</b>            | <b>12,40%</b> |

## L. Anyagjellegű ráfordítások részletezése

A Társaságnál a tárgyidőszak folyamán a következő anyagjellegű ráfordítások keletkeztek:

| adatok EUR-ban                              |                           |                           |               |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| Megnevezés                                  | 2024.10.01-<br>2024.12.31 | 2025.01.01-<br>2025.06.30 | Változás %    |
| Anyagköltség                                | 271.323                   | 553.756                   | 104,09%       |
| Igénybevett szolgáltatások költsége         | 2.100.726                 | 2.933.606                 | 39,65%        |
| Egyéb szolgáltatások költsége               | 32.644                    | 63.437                    | 94,33%        |
| Eladott áruk beszerzési értéke              | 0                         | 0                         | -             |
| Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 814.962                   | 1.373.327                 | 68,51%        |
| <b>Anyagjellegű ráfordítások összesen:</b>  | <b>3.219.655</b>          | <b>4.924.125</b>          | <b>52,94%</b> |

Az igénybevett szolgáltatások az alábbi költségeket tartalmazzák:

| adatok EUR-ban                                    |                           |                           |               |
|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| Megnevezés                                        | 2024.10.01-<br>2024.12.31 | 2025.01.01-<br>2025.06.30 | Változás %    |
| Karbantartási költségek                           | 1.110.266                 | 1.321.572                 | 19,03%        |
| PM költségek                                      | 431.366                   | 392.032                   | -9,12%        |
| FM költségek                                      | 80.603                    | 136.420                   | 69,25%        |
| Marketing költségek                               | 177.354                   | 363.947                   | 105,21%       |
| Közütemi szolgáltatások                           | 14.207                    | 40.315                    | 183,77%       |
| Egyéb anyagjellegű szolgáltatás                   | 232.765                   | 477.948                   | 105,33%       |
| Adótanácsadás                                     | 2.980                     | 3.719                     | 24,80%        |
| Számviteli szolgáltatás                           | 22.269                    | 37.350                    | 67,72%        |
| Könyvvizsgálat                                    | 3.713                     | 3.989                     | 7,43%         |
| Jogi szolgáltatás                                 | 25.203                    | 156.314                   | 520,22%       |
| <b>Egyéb igénybevett szolgáltatások összesen:</b> | <b>2.100.726</b>          | <b>2.933.606</b>          | <b>39,65%</b> |

#### M. Személyi jellegű ráfordítások

A KEQI Zrt. munkavállalói létszámmal a fordulónapon nem rendelkezik.

#### N. Pénzügyi eredmény részletezése

A Társaság pénzügyi ráfordításainak értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

| Megnevezés                                                | adatok EUR-ban            |                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
|                                                           | 2024.10.01-<br>2024.12.31 | 2025.01.01-<br>2025.06.30 | Változás %    |
| Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások | 1.682.614                 | 3.226.689                 | 92%           |
| Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                     | 483.654                   | 617.940                   | 28%           |
| <b>Pénzügyi ráfordítások összesen:</b>                    | <b>2.166.268</b>          | <b>3.844.629</b>          | <b>77,48%</b> |

A Társaság pénzügyi bevételeinek értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

| Megnevezés                                               | adatok EUR-ban            |                           |               |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
|                                                          | 2024.10.01-<br>2024.12.31 | 2025.01.01-<br>2025.06.30 | Változás %    |
| Kapott (járó) osztalék és részesedés                     | -                         | -                         | -             |
| Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége | -                         | -                         | -             |
| Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek    | 150.299                   | 101.581                   | -32%          |
| Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                       | 46.292                    | 169.364                   | 266%          |
| <b>Pénzügyi bevételek összesen:</b>                      | <b>196.591</b>            | <b>270.945</b>            | <b>37,82%</b> |

A KEQI Zrt. árbevételének jelentős hányadát forintban számlázza, ebből, valamint az adókötelezettségekből - melyek szintén forintban fizetendők - adódnak az árfolyam különbözetei.

Kamatot tulajdonosi kölcsön után, valamint az ERSTE és K&H Bank által nyújtott hitel után fizet, pénzügyi műveleteinek veszteségét ez okozza.

#### O. Kapott támogatások részletezése

A Társaság a tárgyidőszak folyamán nem kapott semmilyen támogatási program keretében összeget.

#### P. Kutatási Kísérleti Fejlesztés tárgyidőszaki költségei.

A Társaságnak a tárgyidőszakban nem merült fel kutatással és kísérleti fejlesztéssel kapcsolatosan költsége.

#### Q. Adóalap módosító tételek

A Társaság adóalapját a Jövedelem-nyereség minimum alapján állapítja meg:

| Megnevezés                                                      | adatok EUR-ban  |  |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|--|
|                                                                 | 2025.06.30      |  |
| Adózás előtti eredmény                                          | -239.080        |  |
| Összes bevétel                                                  | 9.293.659       |  |
| Jövedelem-nyereség minimum                                      | 185.873         |  |
| Tárgyidőszaki adókötelezettség:                                 | 16.729          |  |
| Energiahatékonysági célokat szolgáló beruházások adókedvezménye | 11.710          |  |
| Számított adókötelezettség                                      | 5.019           |  |
| <b>Adózás utáni eredmény:</b>                                   | <b>-244.098</b> |  |

**R. Egyéb tájékoztató jellegű adatok**

- A Társaság vezető tisztségviselője tárgyidőszak folyamán tevékenységéért tiszteletdíj juttatásában nem részesült.
- A Társaság mérlegen kívüli kötelezettségekkel nem rendelkezik.
- A Társaság által tárgyidőszakban nem foglalkoztatott munkavállalót.
- A tárgyév során nem merült fel kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség, ráfordítás.
- Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő hat éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.
- A társaság környezetre káros tevékenységet nem folytat. A társaságnak környezetvédelmi kötelezettségei nincsenek, a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel nem rendelkezik.
- Társaságnál felügyelőbizottság nem működik.
- A Társaságnak a mérlegben, illetve jelen kiegészítő mellékletben nincs ismert függő vagy bizonytalan kötelezettségvállalása, kezességnyújtása.
- A Társaság a vezető tisztségviselő részére kölcsönt, előleget nem folyósított, nevében garanciát nem vállalt a tárgyévben. A Társaságnak 2024. december 31-én többségi vagy jelentős részesedése más társaságban nem volt.
- A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

**S. Jövőbeli tevékenység alakulása**

A Keqi Zrt. 2025 év során tervezi a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá való alakulást, valamint Nyilvános Részvénytársaságként a Tőzsdére való bevezetést, BÉT Standard kategóriában. További tervek szerint a Társaság 2026 január elsejétől IFRS szerint kezdené meg könyveinek vezetését.

**T. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi elemzés**

A Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetének bemutatására a következő mutatókat használja:

| Megnevezés                                                                          | 2024.12.31 | 2025.06.30 | Változás % |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Tárgyi eszközök aránya<br>(Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)                          | 96,47%     | 97,20%     | 0,76%      |
| Forgó eszközök aránya<br>(Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)                            | 2,91%      | 2,42%      | -16,83%    |
| Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)                                        | 40,68%     | 37,48%     | -7,86%     |
| Idegen források aránya<br>(Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)                          | 57,85%     | 61,14%     | 5,68%      |
| Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)              | 156,92%    | 128,37%    | -18,19%    |
| Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)  | 156,92%    | 128,37%    | -18,19%    |
| Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség<br>(Adózás előtti eredmény/Összes bevétel) | -23,71%    | -2,57%     | -89,15%    |
| Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség<br>(Adózás előtti eredmény/Összes eszköz)  | -0,55%     | -0,12%     | -77,95%    |
| Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség<br>(Adózás előtti eredmény/Saját tőke)   | -1,36%     | -0,33%     | -76,07%    |

A beszámoló késedelmesen kerül közzétételre.

Keltezés: Budapest, 2026.01.07

a vállalkozás vezetője (képviselője)



01-10-142956  
Cégjegyzék szám

**Keqi Zrt.**  
**Cash flow-kimutatás**

adatok EUR-ban

| Cash flow-kimutatás |                                                                                                      |                  |                     |                     |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| MEGNEVEZÉS          |                                                                                                      |                  | 2024.12.31          | 2025.06.30          |
| <b>I.</b>           | <b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás</b><br>(Működési cash flow)                  | <b>1-13.sor</b>  | - <b>100.497</b>    | - <b>549.093</b>    |
| 1a                  | Adózás előtti eredmény                                                                               | (+)/(-)          | - 1.157.727         | - 239.080           |
|                     | ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás                                             | (+)/(-)          | -                   | -                   |
| 1b                  | Korrekciók az Adózás előtti eredményben                                                              | (+)/(-)          | 106.642             | 46.326              |
| 1                   | Korrigált adózási eredmény                                                                           | <b>1a+1b</b>     | - 1.051.085         | - 192.754           |
| 2                   | Elszámolt amortizáció                                                                                | (+)              | 34.866              | 68.885              |
| 3                   | Elszámolt értékvesztés és visszairás                                                                 | (+)/(-)          | -                   | -                   |
| 4                   | Céltartalék képzés és felhasználás különbözete                                                       | (+)/(-)          | -                   | -                   |
| 5                   | Befektetett eszközök értékesítésének eredménye                                                       | (+)/(-)          | -                   | -                   |
| 6                   | Szállítói kötelezettség változása                                                                    | (+)/(-)          | 209.345             | - 36.138            |
| 7                   | Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása                                                         | (+)/(-)          | - 113.794           | 5.973               |
| 8                   | Passzív időbeli elhatárolások változása                                                              | (+)/(-)          | 1.094.982           | - 367.180           |
| 9                   | Vevőkövetelés változása                                                                              | (+)/(-)          | 174.911             | - 348.727           |
| 10                  | Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása                                         | (+)/(-)          | 285.331             | - 230.390           |
| 11                  | Aktív időbeli elhatárolások változása                                                                | (+)/(-)          | - 839.059           | 556.255             |
| 12                  | Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)                                                              | (-)              | - 2.636             | - 5.017             |
| 13                  | Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés                                                             | (-)              | -                   | -                   |
| <b>II.</b>          | <b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b><br>(befektetési cash flow)             | <b>14-18.sor</b> | - <b>83.616.826</b> | <b>11.284.048</b>   |
| 14                  | Befektetett eszközök beszerzése                                                                      | (-)              | - 81.389.751        | - 132.331           |
| 15                  | Befektetett eszközök eladása                                                                         | (+)              | -                   | 11.416.379          |
| 16                  | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása | (+)              | 693.125             | -                   |
| 17                  | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek                                       | (-)              | - 2.920.200         | -                   |
| 18                  | Kapott osztalék, részesedés                                                                          | (+)              | -                   | -                   |
| <b>III.</b>         | <b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás</b><br>(Finanszírozási cash flow)               | <b>19-26.sor</b> | <b>82.790.654</b>   | - <b>12.613.670</b> |
| 19                  | Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele                                                             | (+)              | 81.256.644          | -                   |
| 20                  | Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele                               | (+)              | -                   | -                   |
| 21                  | Hitel és kölcsön felvétele                                                                           | (+)              | 2.920.200           | 57.000.000          |
| 22                  | Véglegesen kapott pénzeszköz                                                                         | (+)              | -                   | -                   |
| 23                  | Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)                                                      | (-)              | -                   | - 11.416.379        |
| 24                  | Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése                                      | (-)              | -                   | -                   |
| 25                  | Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése                                                         | (-)              | - 1.386.190         | - 58.197.291        |
| 26                  | Véglegesen átadott pénzeszközök                                                                      | (-)              | -                   | -                   |
| <b>IV.</b>          | <b>Pénzeszközök változása {(+/-)I.(+/-)II.(+/-)III. sorok }</b>                                      | <b>(+)/(-)</b>   | - <b>926.669</b>    | - <b>1.878.715</b>  |
| 27                  | Devizás pénzeszközök ártértékelése                                                                   | (+)/(-)          | - 106.642           | - 46.326            |
| <b>IV.</b>          | <b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>                                                        | <b>IV+27.sor</b> | - <b>1.033.311</b>  | - <b>1.925.041</b>  |

**5. SZ. MELLÉKLET – A KIBOCSÁTÓ JOGELŐDJE, A KEQI KFT. 2022. ÉVI AUDITÁLT  
ÉVES BESZÁMOLÓJA, FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

# KEQI Kft.

---

Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-346582

Statisztikai számjel: 27046971-6810-113-01

## Éves beszámoló

A 2022. december 31-én végződő évre.

## Mérleg

|                                                                      | adatok EUR-ban     |                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| A tétel megnevezése                                                  | 2021.12.31         | 2022.12.31         |
| <b>MÉRLEG - ESZKÖZÖK</b>                                             |                    |                    |
| <b>A. Befektetett eszközök</b>                                       | <b>112 540 104</b> | <b>117 142 121</b> |
| <b>I. Immateriális javak</b>                                         | <b>51 629</b>      | <b>86 930</b>      |
| 1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke                              | -                  | -                  |
| 2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke                              | -                  | -                  |
| 3. Vagyoni értékű jogok                                              | 33 552             | 33 699             |
| 4. Szellemi termékek                                                 | 18 077             | 53 231             |
| 5. Üzleti vagy cégérték                                              | -                  | -                  |
| 6. Immateriális javakra adott előlegek                               | -                  | -                  |
| 7. Immateriális javak értékhelyesbítése                              | -                  | -                  |
| <b>II. Tárgyi eszközök</b>                                           | <b>112 488 475</b> | <b>117 055 191</b> |
| 1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                   | 110 790 787        | 115 442 406        |
| 2. Műszaki berendezések, gépek, járművek                             | 739 991            | 663 536            |
| 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                       | 141 287            | 159 077            |
| 4. Tenyészállatok                                                    | -                  | -                  |
| 5. Beruházások, felújítások                                          | 747 188            | 754 922            |
| 6. Beruházásokra adott előlegek                                      | 69 222             | 35 250             |
| 7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése                                 | -                  | -                  |
| <b>III. Befektetett pénzügyi eszközök</b>                            | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                         | -                  | -                  |
| 2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                    | -                  | -                  |
| 3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés                              | -                  | -                  |
| 4. Tartósan adott kölcs. jelentős tul.rész. viszonyban álló váll-ban | -                  | -                  |
| 5. Egyéb tartós részesedés                                           | -                  | -                  |
| 6. Tartósan adott kölcs. egyéb rész. viszonyban álló váll-ban        | -                  | -                  |
| 7. Egyéb tartósan adott kölcsön                                      | -                  | -                  |
| 8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír                      | -                  | -                  |
| 9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése                   | -                  | -                  |
| 10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete             | -                  | -                  |
| <b>B. Forgóeszközök</b>                                              | <b>12 093 348</b>  | <b>8 597 422</b>   |
| <b>I. Készletek</b>                                                  | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| 1. Anyagok                                                           | -                  | -                  |
| 2. Beféjezetlen termelés és félkész termékek                         | -                  | -                  |
| 3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok                                 | -                  | -                  |
| 4. Késztermékek                                                      | -                  | -                  |
| 5. Áruk                                                              | -                  | -                  |
| 6. Készletekre adott előlegek                                        | -                  | -                  |
| <b>II. Követelések</b>                                               | <b>3 410 118</b>   | <b>2 643 181</b>   |
| 1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)            | 2 310 000          | 1 914 831          |
| 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                                                 | 1 100 118          | 728 350            |
| 7. Követelések értékelési különbözete                                | -                  | -                  |
| 8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete               | -                  | -                  |
| <b>III. Értékpapírok</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>8 683 230</b>   | <b>5 954 241</b>   |
| 1. Pénztár, csekkek                                                  | -                  | -                  |
| 2. Bankbetétek                                                       | 8 683 230          | 5 954 241          |
| <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                                | <b>141 534</b>     | <b>2 738 339</b>   |
| 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása                              | 61 345             | 1 543 748          |
| 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása                | 80 189             | 1 194 591          |
| 3. Halasztott ráfordítások                                           | -                  | -                  |
| <b>Eszközök összesen</b>                                             | <b>124 774 986</b> | <b>128 477 882</b> |

Budapest, 2023. május 26.

.....  
a vállalkozás vezetője

## Mérleg

|                                                                         | adatok EUR-ban     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                         | 2021.12.31         | 2022.12.31         |
| <b>MÉRLEG - FORRÁSOK</b>                                                |                    |                    |
| <b>D. Saját tőke</b>                                                    | <b>7 431 600</b>   | <b>5 489 832</b>   |
| <b>I. Jegyzett tőke</b>                                                 | <b>47 000</b>      | <b>47 000</b>      |
| <i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>            | -                  | -                  |
| <b>II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)</b>                    | -                  | -                  |
| <b>III. Tőketartalék</b>                                                | -                  | -                  |
| <b>IV. Eredménytartalék</b>                                             | <b>11 638 208</b>  | <b>7 384 600</b>   |
| <b>V. Lekötött tartalék</b>                                             | -                  | -                  |
| <b>VI. Értékelési tartalék</b>                                          | -                  | -                  |
| 1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka                                | -                  | -                  |
| 2. Valós értékelés értékelési tartaléka                                 | -                  | -                  |
| <b>VII. Adózott eredmény</b>                                            | <b>- 4 253 608</b> | <b>- 1 941 768</b> |
| <b>E. Céltartalékok</b>                                                 | -                  | -                  |
| 1. Céltartalék a várható kötelezettségekre                              | -                  | -                  |
| 2. Céltartalék a jövőbeni költségekre                                   | -                  | -                  |
| 3. Egyéb céltartalék                                                    | -                  | -                  |
| <b>F. Kötelezettségek</b>                                               | <b>116 109 038</b> | <b>120 817 216</b> |
| <b>I. Hátrasorolt kötelezettségek</b>                                   | -                  | -                  |
| 1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt 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              | -                  | -                  |
| <b>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                              | <b>104 754 889</b> | <b>118 664 323</b> |
| 1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök                                    | -                  | -                  |
| 2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények                               | -                  | -                  |
| 3. Tartozások kötvénykibocsátásból                                      | -                  | -                  |
| 4. Beruházási és fejlesztési hitelek                                    | 48 426 650         | 47 015 275         |
| 5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek                                        | -                  | -                  |
| 6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben               | 41 066 313         | 56 621 022         |
| 7. Tartós köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben        | 14 379 959         | 14 290 975         |
| 8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben                | -                  | -                  |
| 9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                                | 881 967            | 737 051            |
| <b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>                              | <b>11 354 149</b>  | <b>2 152 893</b>   |
| 1. Rövid lejáratú kölcsönök                                             | -                  | -                  |
| <i>- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>               | -                  | -                  |
| 2. Rövid lejáratú hitelek                                               | 44 286             | -                  |
| 3. Vevőktől kapott előlegek                                             | -                  | -                  |
| 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)       | 2 931 942          | 1 319 421          |
| 5. Váltótartozások                                                      | -                  | -                  |
| 6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben       | 8 121 232          | -                  |
| 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                                 | 256 689            | 833 472            |
| 10. Kötelezettségek értékelési különbözete                              | -                  | -                  |
| 11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete                 | -                  | -                  |
| <b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>                                 | <b>1 234 348</b>   | <b>2 170 834</b>   |
| 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása                               | 1 227 530          | 1 344 519          |
| 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása                 | 6 279              | 826 315            |
| 3. Halasztott bevételek                                                 | 539                | -                  |
| <b>Források összesen</b>                                                | <b>124 774 986</b> | <b>128 477 882</b> |

Budapest, 2023. május 26.

.....  
a vállalkozás vezetője

## Eredménykimutatás

| EREDMÉNYKIMUTATÁS                                                       | adatok EUR-ban     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                         | 2021.12.31         | 2022.12.31         |
| 01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele                               | 3 095 812          | 13 460 715         |
| 02. Exportértékesítés nettó árbevétele                                  | -                  | -                  |
| <b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>                          | <b>3 095 812</b>   | <b>13 460 715</b>  |
| 03. Saját termelésű készletek állományváltozása                         | -                  | -                  |
| 04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke                          | -                  | -                  |
| <b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)</b>                | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>III. Egyéb bevételek</b>                                             | <b>338 485</b>     | <b>392 275</b>     |
| <i>Ebből: visszairt értékvesztés</i>                                    | <i>315 222</i>     | <i>358 692</i>     |
| 05. Anyagköltség                                                        | 174 233            | 1 216 971          |
| 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke                                  | 2 335 641          | 4 602 521          |
| 07. Egyéb szolgáltatások értéke                                         | 232 672            | 218 881            |
| 08. Eladott áruk beszerzési értéke                                      | -                  | -                  |
| 09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                         | 225 461            | 1 985 711          |
| <b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>                   | <b>2 968 007</b>   | <b>8 024 084</b>   |
| 10. Bérköltség                                                          | -                  | -                  |
| 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések                                  | 1 000              | 1 900              |
| 12. Bérjárulékok                                                        | 4                  | 1 506              |
| <b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>                      | <b>1 004</b>       | <b>3 406</b>       |
| <b>VI. Értékcsökkenési leírás</b>                                       | <b>94 133</b>      | <b>537 778</b>     |
| <b>VII. Egyéb ráfordítások</b>                                          | <b>690 051</b>     | <b>1 755 522</b>   |
| <i>Ebből: értékvesztés</i>                                              | <i>358 692</i>     | <i>317 988</i>     |
| <b>A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>   | <b>318 898</b>     | <b>3 532 200</b>   |
| 13. Kapott (járó) osztalék és részesedés                                | -                  | -                  |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>                            | <i>-</i>           | <i>-</i>           |
| 14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek              | -                  | -                  |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>                            | <i>-</i>           | <i>-</i>           |
| 15. Befektetett pénzügyi eszk-ből (ért.p., kölcs.) szárm. bev., árf.ny. | -                  | -                  |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>                            | <i>-</i>           | <i>-</i>           |
| 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek               | 285 669            | -                  |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>                            | <i>285 669</i>     | <i>-</i>           |
| 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                  | 120 285            | 2 392 441          |
| <i>Ebből: értékelési különbözet</i>                                     | <i>120 285</i>     | <i>2 392 441</i>   |
| <b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>              | <b>405 954</b>     | <b>2 392 441</b>   |
| 18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek          | -                  | -                  |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>                             | <i>-</i>           | <i>-</i>           |
| 19. Befektetett pénzügyi eszk-ből (ért.p., kölcs.) szárm. ráf., árf.v.  | -                  | -                  |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>                             | <i>-</i>           | <i>-</i>           |
| 20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások           | 3 807 560          | 5 366 931          |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>                             | <i>3 561 411</i>   | <i>2 849 029</i>   |
| 21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcs., bankb. ért.v.    | -                  | -                  |
| 22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                               | 531 028            | 2 490 705          |
| <i>Ebből: értékelési különbözet</i>                                     | <i>531 028</i>     | <i>2 490 705</i>   |
| <b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</b>             | <b>4 338 588</b>   | <b>7 857 636</b>   |
| <b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>                        | <b>- 3 932 634</b> | <b>- 5 465 195</b> |
| <b>C. Adózás előtti eredmény (+A+B)</b>                                 | <b>- 4 251 532</b> | <b>- 1 932 995</b> |
| <b>X. Adófizetési kötelezettség</b>                                     | <b>2 076</b>       | <b>8 773</b>       |
| <b>D. Adózott eredmény (+C-X)</b>                                       | <b>- 4 253 608</b> | <b>- 1 941 768</b> |

Budapest, 2023. május 26.

.....  
a vállalkozás vezetője

## Kiegészítő melléklet

### 1 A Társaság bemutatása

|                       |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A társaság neve:      | KEQI Kft.                                                                                                                                                                |
| A társaság székhelye: | 1191 Budapest, Vak Bottyány u.75. A-C. ép.                                                                                                                               |
| Alapítás időpontja:   | 2019.08.13                                                                                                                                                               |
| Adószám:              | 27046971-2-43                                                                                                                                                            |
| Cégjegyzékszám:       | Cg.01-09-346582<br>Bejegyzés: Fővárosi Cégbíróság 2019.09.04                                                                                                             |
| Résztvényesek:        | KOMAL Invest Kft. (74%, 34.780 db részvény)<br>1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1.<br>GGTR Kft. (26%, 12.220 db részvény)<br>1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1. |
| Alapítke összege:     | 47 000 EUR                                                                                                                                                               |
| Tevékenység:          | Saját tulajdonú ingatlan adásvétele<br>Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése<br>Ingatlankezelés                                                      |

A beszámoló aláírására:

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

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

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

bármely két személy együttesen jogosultak, és

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

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

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

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

**Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.**

Székhely: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.

Cégjegyzékszám: 13-09-095120

Kamarai nyilvántartási száma: 002184

**Dr. Bernula Pál**

2011 Budakalász, Bokros utca 57

Kamarai tagsági száma: 001119

Díjazása: 1.600.000 Ft + ÁFA

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

A beszámolót a Finacont Kft. (12788886-2-41, 1062 Budapest, Aradi u. 16. 2/2.) képviseletében **Vigh Szilvia** (Regisztrációs szám: 206945) készítette.

## 2 Számviteli Politika

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

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

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

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

### 2.1 A mérlegkészítés időpontja

Az éves beszámoló fordulónapja **2022. december 31**, a mérlegkészítés időpontja **2023. február 28**.

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

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



A Társaság jelentősnek minősít minden olyan – ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt – hibát, amely a mérlegfőösszeg 2%-át, de legalább a 3.000 EUR-t eléri.

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

Tárgyi eszközök nyilvántartása tételesen, egyedileg történik.

A 600 EUR beszerzési érték alatti tárgyi eszközök tekintetében az értékcsökkenési leírás elszámolása egyösszegű, míg az értékhatár feletti eszközök tekintetében lineáris.

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

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

A Társaság az alábbi ÉCS leírási kulcsokat alkalmazza:

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

## 2.3 Az árfolyam-különbözetek elszámolásának rendje

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

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

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

## 2.4 A beszámoló választott formája

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

Az éves beszámoló adatai EUR-ban értendők.

## 2.5 Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított ügyletek

A Társaság kapcsolt vállalkozásaival 2022. évben kölcsön ügyleteket folytatott.

## 2.6 Értékhelyesbítés, értékelési tartalék

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

## 2.7 Értékvesztés

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

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

## 2.8 Időbeli elhatárolás

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

## 2.9 Kivételes nagyságú bevételek, költségek, ráfordítások

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

A Társaság azokat az egyéb és pénzügyi bevételeket/ráfordításokat tekinti jelentős összegűnek, és mutatja be a kiegészítő mellékletében, amelyek egy gazdasági eseményhez kapcsolódóan meghaladják az adott eredménykimutatás sor összegének 20%-át, de legalább 17.000 EUR-t. Az iparüzési adó akkor sem minősül jelentős ráfordításnak, ha meghaladja ezeket az értékhatárokat.

## Mérleg

### 2.9.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

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

| <b>Bruttó érték</b>          |                       |                     |                  |             | adatok EUR-ban     |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|-------------|--------------------|
| <b>Eszközcsoport</b>         | <b>Nyitó</b>          | <b>Növekedés</b>    | <b>Csökkenés</b> | <b>Záró</b> |                    |
| Beruházások, felújítások     | 747 188               | 7 734               | -                |             | 754 922            |
| Beruházásokra adott előlegek | 69 222                |                     | - 33 972         |             | 35 250             |
| Szellemi termékek            | 18 100                | 42 585              | -                |             | 60 685             |
| Vagyoni értékű jogok         | 34 595                | 7 837               | -                |             | 42 432             |
| Ingatlanok                   | 110 859 950           | 5 073 150           | -                |             | 115 933 100        |
| Termelőgépek, berendezések   | 759 262               |                     | -                |             | 759 262            |
| Irodai és egyéb berendezések | 145 920               | 42 462              | -                |             | 188 382            |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>112 634 237,00</b> | <b>5 173 767,63</b> | <b>(33 972)</b>  |             | <b>117 774 033</b> |

| <b>Értékcsökkenés</b>        |                  |                  |                  |                |                    |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|
| <b>Eszközcsoport</b>         | <b>Nyitó</b>     | <b>Növekedés</b> | <b>Csökkenés</b> | <b>Záró</b>    | <b>Záró Nettó</b>  |
| Beruházások, felújítások     | -                | -                | -                |                | 754 922            |
| Beruházásokra adott előlegek | -                | -                | -                |                | 35 250             |
| Szellemi termékek            | 23               | 7 431            | -                | 7 454          | 53 231             |
| Vagyoni értékű jogok         | 1 043            | 7 690            | -                | 8 733          | 33 699             |
| Ingatlanok                   | 69 163           | 421 531          | -                | 490 694        | 115 442 406        |
| Termelőgépek, berendezések   | 19 271           | 76 455           | -                | 95 726         | 663 536            |
| Irodai és egyéb berendezések | 4 633            | 24 672           | -                | 29 305         | 159 077            |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>94 133,00</b> | <b>537 778</b>   | <b>-</b>         | <b>631 911</b> | <b>117 142 121</b> |

### 2.9.2 Befektetések

A Társaságnak 2022. december 31-én nem állnak fent befektetései.

## 2.10 Forgóeszközök

### 2.10.1 Készletek

A Társaság 2022. december 31-én készletállománnyal nem rendelkezik.

### 2.10.2 Követelések

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

A devizában fennálló követeléseket év végén az MNB által közzétett hivatalos fordulónapi árfolyamra értékeli át a Társaság.

Jelentős értéket az eltérő időszaki áfa követelés (680 870 EUR) értéke, valamint a vevőkkel szembeni követelések értéke (1.914.831 EUR) képvisel.

*adatok EUR-ban*

| <b>Követelések</b>            | <b>2021.12.31</b> | <b>2022.12.31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vevőkövetelések               | 2 310 000         | 1 914 831         |
| Szállítói túlfizetés          | 2 937             | 1 910             |
| Egyéb adott követelés         | -                 | 137               |
| Vizesblokk letét követelés    | 2 710             | 2 498             |
| Dipocket letét követelés      | 1 735             | 5 901             |
| TAO elszámolás                | 316 221           | 24 784            |
| Iparűzési adó elszámolás      | 15 335            | -                 |
| Pénzforgalmi áfa követelés    | 31                | 12 069            |
| Eltérő időszaki áfa követelés | 207 236           | 680 870           |
| ÁFA elszámolás                | 553 913           | -                 |
| Illeték                       | -                 | 180               |
| <b>Összesen</b>               | <b>3 410 118</b>  | <b>2 643 181</b>  |

| <b>Vevői értékvesztések</b> | <b>2021.12.31</b> | <b>2022.12.31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Elszámolt értékvesztések    | 358 692           | 317 988           |
| <b>Összesen</b>             | <b>358 692</b>    | <b>317 988</b>    |

### 2.10.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

*adatok EUR-ban*

| <b>Pénzeszközök</b> | <b>2021.12.31</b> | <b>2022.12.31</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Bankbetétek         | 8 683 230         | 5 954 241         |
| <b>Összesen</b>     | <b>8 683 230</b>  | <b>5 954 241</b>  |

A KEQI Kft. házi pénztár állománnyal nem rendelkezik.

## 2.10.4 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

adatok EUR-ban

| Aktív időbeli elhatárolások   | 2021.12.31     | 2022.12.31       |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| HT Retail bérleti díj         | 61 345         | 789 145          |
| Távfűtés                      | 12 886         | 754 603          |
| Áram                          | -              | 1 158 243        |
| Gáz                           | -              | 538              |
| Szelektív hulladékgyűjtés     | -              | 86               |
| Ivóvízszolgáltatás            | 952            | 0                |
| Wrike Licenses                | 454            | 0                |
| Marketing események           | 129            | 0                |
| Online marketing              | 11             | 127              |
| Licencek                      | -              | 106              |
| Vagyonbiztosítás              | 33 474         | 0                |
| Terrorizmus elleni biztosítás | 21 159         | 26 244           |
| Felelősségbiztosítás          | 11 125         | 9 247            |
| <b>Összesen</b>               | <b>141 534</b> | <b>2 738 339</b> |

## 2.11 Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változások a következők:

adatok EUR-ban

| Tőkeelem                       | Nyitás           | Növekedés | Csökkenés          | Átkönyvelés | Zárás            |
|--------------------------------|------------------|-----------|--------------------|-------------|------------------|
| Jegyzett tőke                  | 47 000           |           |                    |             | 47 000           |
| Jegyzett, be nem fiz. tőke (-) | -                |           |                    |             | -                |
| Tőketartalék                   |                  |           |                    |             | -                |
| Eredménytartalék               | 11 638 208       |           |                    | - 4 253 608 | 7 384 600        |
| Lekötött tartalék              | -                |           |                    |             | -                |
| Értékelési tartalék            | -                |           |                    |             | -                |
| Adózott eredmény               | - 4 253 608      |           | - 1 941 768        | 4 253 608   | - 1 941 768      |
| <b>Saját tőke</b>              | <b>7 431 600</b> | <b>-</b>  | <b>- 1 941 768</b> | <b>-</b>    | <b>5 489 832</b> |

## 2.12 Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek állománya az alapítói kölcsönből, a bérlők által fizetett óvadékból és a bankhitelből tevődik össze.

adatok EUR-ban

| Hosszú lejáratú kötelezettségek                               | 2021.12.31         | 2022.12.31         |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tartósan kapott kölcsön kapcsolt vállalkozástól               | 41 066 313         | 56 621 022         |
| Tartós köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben | 14 379 959         | 14 290 975         |
| Óvadék                                                        | 881 967            | 737 051            |
| Bankhitel                                                     | 48 426 650         | 47 015 275         |
| <b>Összesen</b>                                               | <b>104 754 889</b> | <b>118 664 323</b> |

KEQI Kft.  
Kiegészítő melléklet a 2022. december 31-én végződő évre

---

A Társaság rövid lejáratú kötelezettségei az alábbiak szerint alakult a tárgyévben.

*adatok EUR-ban*

| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>     | <b>2021.12.31</b> | <b>2022.12.31</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kapott kölcsön kapcsolt vállalkozástól    | 8 121 232         | -                 |
| Szállítók                                 | 2 931 942         | 1 319 421         |
| Vevő túlfizetés                           | 19 311            | 25 517            |
| Garanciális visszatartások                | 35 627            | 62 511            |
| ÁFA kötelezettség                         | -                 | 347 657           |
| Építményadó fizetési kötelezettség        | -                 | 196 385           |
| Eltérő időszaki áfa kötelezettség         | 195 606           | 81 335            |
| Innovációs járulék elszámolás             | 5 367             | 23 464            |
| Helyi iparűzési adó kötelezettség         | -                 | 93 577            |
| Folyószámlahitel                          | 44 286            | -                 |
| Bírság, mulasztási bírság, önell.p. telj. | 561               | -                 |
| Adóhatósági eljárási illeték teljesítés   | 217               | -                 |
| Járadékfizetési kötelezettség             |                   | 3 026             |
| <b>Összesen</b>                           | <b>11 354 149</b> | <b>2 152 893</b>  |

A szállítók értéke teszi ki a rövid lejáratú kötelezettségek döntő hányadát (1.319.421 EUR), valamint a költségvetés felé fizetendő adók összege (742.418 EUR).

A Társaság nem tart nyilván a környezet védelmével kapcsolatos kötelezettségeket.

## 2.13 Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

*adatok EUR-ban*

| <b>Passzív időbeli elhatárolás</b>                  | <b>2021.12.31</b> | <b>2022.12.31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| HT bérleti díj                                      | 725 270           | 751 447           |
| Egyéb bérleti díj                                   | 15 499            | 15 384            |
| ÜM díj                                              | 416 901           | 476 229           |
| Továbbszámlázott bevétel                            | 53 054            | 60 506            |
| Marketing bevétel                                   | 16 806            | 35 244            |
| Elektromos rendszerhasználati díj                   | 0                 | 5 710             |
| Számviteli szolgáltatás                             | 1 943             | 3 678             |
| Könyvvizsgálat                                      | 4 336             | 3 997             |
| Fellelt tárgyi eszközök miatti halasztott bevételek | 539               | -                 |
| Közüzemi díjak                                      | -                 | 440 053           |
| Üzemeltetési költségek                              | -                 | 201 026           |
| Marketing költségek                                 | -                 | 42 700            |
| Jogi szolgáltatás                                   | -                 | 6 116             |
| Menedzsment díj                                     | -                 | 128 745           |
| <b>Összesen</b>                                     | <b>1 234 348</b>  | <b>2 170 834</b>  |

A KEQ Kft. jogelődtől átvett szerződéses megállapodásai alapján a bérleti díjat előre számlázza a bérelőinek.

### 3 Eredménykimutatás

#### 3.1 Értékesítés nettó árbevétele

A KEQI Kft. éves árbevétele a következőképpen alakult a tárgyidőszakban.

*adatok EUR-ban*

| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b> | <b>2021.12.31</b> | <b>2022.12.31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| HT bérleti díj                      | 1 683 284         | 6 636 153         |
| RT bérleti díj                      | 95 054            | 355 050           |
| Forgalomarányos bérleti díj         | 307 700           | 832 829           |
| ÜM díj                              | 596 902           | 2 948 615         |
| Továbbszámlázott bevétel            | 238 703           | 2 221 080         |
| Marketing bevétel                   | 44 945            | 182 842           |
| Elektromos rendszerhasználati díj   | 67 495            | 160 757           |
| Vizesblokk bevétel                  | 34 803            | 123 388           |
| Egyéb épülethez kapcsolódó bevétel  | 26 926            |                   |
| <b>Összesen</b>                     | <b>3 095 812</b>  | <b>13 460 715</b> |

#### 3.2 Aktivált saját teljesítmény értéke

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

#### 3.3 Egyéb bevételek

A Társaság egyéb bevételei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban.

*adatok EUR-ban*

| <b>Egyéb bevételek</b>                           | <b>2021.12.31</b> | <b>2022.12.31</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Egyéb bevételek - kerekítés                      | 13                | 231               |
| Káreseménnyel kapcs. - kapott                    | 12 905            | 6 610             |
| Hitelező által elengedett kötelezettség értéke   | 2 845             | 1 313             |
| Bírságok, kötbér, fekbér, kés-i kamatok - kapott | 7 357             | 6 890             |
| EV - követelés visszaírása                       | 315 222           | 358 692           |
| Fellelt - TE                                     | 143               | 539               |
| Kapott támogatás                                 |                   | 18 000            |
| <b>Összesen</b>                                  | <b>338 485</b>    | <b>392 275</b>    |

### 3.4 Anyagjellegű ráfordítások

A táblázat részletesen tartalmazza a Társaság anyagjellegű ráfordításait.

| adatok EUR-ban                          |                  |                  |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Anyagjellegű ráfordítások               | 2021.12.31       | 2022.12.31       |
| Közmű költség                           | 394 570          | 3 281 741        |
| Egyéb anyagok                           | 5 524            | 72 978           |
| PM költségek                            | 167 039          | 635 629          |
| FM költségek                            | 94 571           | 272 590          |
| Karbantartási költségek                 | 601 253          | 1 833 890        |
| Marketing költségek                     | 989 343          | 954 747          |
| Számviteli szolgáltatás                 | 12 734           | 42 108           |
| Adótanácsadás                           | -                | 3 000            |
| Könyvvizsgálói díj                      | 16 388           | 4 851            |
| Jogi képviselő                          | 156 725          | 152 999          |
| Egyéb igénybe vett szolgáltatás         | 48 444           | 42 210           |
| Hat-i igazg-i, szolg-i díjak, illetékek | 1 639            | 1 159            |
| Bankköltségek                           | 215 361          | 103 317          |
| Biztosítás                              | 15 672           | 114 405          |
| Menedzsment díj                         | 248 745          | 508 459          |
| <b>Összesen</b>                         | <b>2 968 007</b> | <b>8 024 084</b> |

### 3.5 Személyi jellegű ráfordítások

| adatok EUR-ban                      |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Személy jellegű ráfordítások        | 2021.12.31   | 2022.12.31   |
| Telefon magánhasználat              | 21           | 78           |
| Üzleti ajándék                      | 975          | 84           |
| Munkáltatói terh.SZJA               | 4            | 1 738        |
| Szociális hozzájárulási adó         | 4            | 1 506        |
| <b>Összesen</b>                     | <b>1 004</b> | <b>3 406</b> |
| <b>Átlagos statisztikai létszám</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>     |

A KEQI Kft. munkavállalói létszámmal a fordulónapon nem rendelkezik.



### 3.6 Egyéb ráfordítások

A Társasági egyéb ráfordítási a tárgyidőszakban az alábbiak.

*adatok EUR-ban*

| Egyéb ráfordítások                         | 2021.12.31     | 2022.12.31       |
|--------------------------------------------|----------------|------------------|
| Egyéb ráfordítások, kerekítés              | 10             | 57               |
| Késedelmi kamat                            | 184            | 2                |
| Építményadó elszámolási számla             | 125 467        | 954 523          |
| Elengedett követelés könyv szerinti értéke | 107 914        | 235 018          |
| Adóalapot növelő késedelmi pótlékok        | 34 710         | 118              |
| Önellenzőrzési pótlék                      | 561            | 1 827            |
| EV - követelés                             | 358 692        | 317 988          |
| Helyi iparűzési adó elszámolási számla     | 53 922         | 205 161          |
| Innovációs járulék                         | 8 088          | 30 774           |
| Korábbi évekkal kapcsolatos ráfordítások   | 502            |                  |
| Klimavédelmi felügyeleti díj               |                | 116              |
| Kötbér                                     |                | 9 938            |
| <b>Összesen</b>                            | <b>690 051</b> | <b>1 755 522</b> |

A 2022-es évben az egyéb ráfordítások között jelentős nagyságrendű az építményadó (954.523 EUR), a követelések értékvesztése (317.988 EUR), az elengedett követelések (235.018 EUR), valamint az iparűzési adó kötelezettség (205.161 EUR) értéke.

### 3.7 Pénzügyi műveletek eredménye

*adatok EUR-ban*

| Pénzügyi műveletek eredménye | 2021.12.31         | 2022.12.31         |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kapott kamatok               | 285 669            | 0                  |
| Árfolyam nyereség            | 120 285            | 2 392 441          |
| Árfolyam veszteség           | - 531 028          | - 2 490 705        |
| Fizetendő kamatok            | - 3 807 560        | - 5 366 931        |
| <b>Összesen</b>              | <b>- 3 932 634</b> | <b>- 5 465 195</b> |

A KEQI Kft. árbevételeinek jelentős hányadát forintban számlázza, ebből, valamint az adókötelezettségekből-melyek szintén forintban fizetendő- adódnak az árfolyam különbözetek.

Kamatot tulajdonosi kölcsön után, valamint az ERSTE Bank által nyújtott hitel után fizet, pénzügyi műveleteinek veszteségét ez okozza.

## 4 Mérlegen kívüli tételek

### 4.1 Adózás

A számvitel és adózás alapjául szolgáló eredmény kapcsolata.

adatok EUR-ban

| Adózás                                                          | 2021.12.31         | 2022.12.31         |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Adózás előtti eredmény                                          | - 4 251 532        | - 1 932 995        |
| -Elhatárolt veszteség                                           | -                  | -                  |
| -Adótörvény szerinti écs                                        | - 605 070          | - 2 561 594        |
| -Követelésre visszaírt értékvesztés                             | - 315 222          | - 358 692          |
| <b>Csökkentő tételek:</b>                                       | <b>- 920 293</b>   | <b>- 2 920 286</b> |
| +Szvt.szerinti écs                                              | 94 133             | 537 778            |
| +Késedelmi pótlék                                               | 34 710             | 118                |
| +elszámolt értékvesztés                                         |                    | 317 988            |
| +elengedett követelés                                           |                    | 235 018            |
| +adóbírság                                                      |                    | 1 827              |
| +nem a váll.érdekében elszámolt ktg                             |                    | 52                 |
| +Kivezett eszközök értéke Szvt.                                 | 358 691            |                    |
| +Kamatlevonási korlát miatt                                     | 728 832            |                    |
| <b>Növelő tételek:</b>                                          | <b>1 216 366</b>   | <b>1 092 781</b>   |
| <b>Adó alapjául szolgáló nyereség/(elhatárolható veszteség)</b> | <b>- 3 955 459</b> | <b>- 3 760 500</b> |
| Tárgyévi társasági adó (9%)                                     | -                  | -                  |
| -Adókedvezmények                                                | -                  | -                  |
| <b>Összes tárgyévi társasági adókötelezettség</b>               | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| Nyereség-minimum                                                | 2021.12.31         | 2022.12.31         |
| Értékesítés nettó árbevétele                                    | 3 095 812          | 13 460 715         |
| Egyéb bevételek                                                 | 338 485            | 392 275            |
| Pénzügyi műveletek bevételei                                    | 405 954            | 2 392 441          |
| Összesen                                                        | 3 840 251          | 16 245 431         |
| Adó alap 2%                                                     | <b>76 805</b>      | <b>324 909</b>     |
| Társasági adó 9 %                                               | 6 912              | 29 242             |
| -Adókedvezmények                                                | - 4 837            | - 20 469           |
| <b>Tárgyévi fizetendő társasági adó</b>                         | <b>2 076</b>       | <b>8 773</b>       |
| Nyereség minimum alapján adózik                                 | Igen               | Igen               |

### 4.2 Származtatott ügyletek

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

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

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Ügylet futamidejének kezdő napja:  | 2022.04.01        |
| Ügylet futamidejének utolsó napja: | 2026.11.324       |
| Névleges tőkeösszeg 2022.12.31.:   | 32 897 878,13 EUR |
| Fizetett fix kamatláb:             | 0,30 %            |

### 4.3 Kiegészítő információk

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

A Társaságnál felügyelőbizottság nem működik.

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

A Társaság 2022 évben támogatásban nem részesült.

A Társaság a vezető tisztségviselő részére kölcsönt, előleget nem folyósított, nevében garanciát nem vállalt 2022. évben

A társaságnak 2022. december 31-én többségi vagy jelentős részesedése más társaságban nem volt.

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

## 4.4 Pénzügyi mutatók

|                                                              | Bázis évre<br>2021.12.31 | Tárgy évre<br>2022.12.31 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Befektetett eszközök aránya =</b>                         |                          |                          |
| <u>Befektetett eszközök</u>                                  | 90%                      | 91%                      |
| <u>Összes eszköz</u>                                         |                          |                          |
| <b>Forgóeszközök aránya =</b>                                |                          |                          |
| <u>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</u>               | 10%                      | 9%                       |
| <u>Összes eszköz</u>                                         |                          |                          |
| <b>Tőkeerősség (saját tőke aránya) =</b>                     |                          |                          |
| <u>Saját tőke</u>                                            | 6%                       | 4%                       |
| <u>Mérleg főösszege</u>                                      |                          |                          |
| <b>Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =</b> |                          |                          |
| <u>Adózott eredmény</u>                                      | -57%                     | -35%                     |
| <u>Saját tőke</u>                                            |                          |                          |
| <b>Kötelezettségek aránya =</b>                              |                          |                          |
| <u>Kötelezettségek</u>                                       | 93%                      | 94%                      |
| <u>Mérleg főösszeg</u>                                       |                          |                          |
| <b>Befektetett eszközök fedezete =</b>                       |                          |                          |
| <u>Saját tőke</u>                                            | 7%                       | 5%                       |
| <u>Befektetett eszközök</u>                                  |                          |                          |
| <b>Forgótőke, saját tőke aránya =</b>                        |                          |                          |
| <u>Forgóeszközök</u>                                         | 163%                     | 157%                     |
| <u>Saját tőke</u>                                            |                          |                          |
| <b>Likviditási mutató =</b>                                  |                          |                          |
| <u>Forgóeszközök</u>                                         | 107%                     | 399%                     |
| <u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>                        |                          |                          |
| <b>Árbevétel arányos üzleti eredmény =</b>                   |                          |                          |
| <u>Üzemi(üzleti) tevékenység eredmény</u>                    | -10%                     | 26%                      |
| <u>Értékesítés nettó árbevétele</u>                          |                          |                          |
| <b>Bevétel arányos adózás előtti eredmény =</b>              |                          |                          |
| <u>Adózás előtti eredmény</u>                                | -111%                    | -12%                     |
| <u>Összes bevétel</u>                                        |                          |                          |
| <b>Eszköz arányos jövedelmezőség =</b>                       |                          |                          |
| <u>Adózás előtti eredmény</u>                                | -3%                      | -2%                      |
| <u>Eszközök összesen</u>                                     |                          |                          |

## 4.5 Cash Flow kimutatás

**KEQI Kft.**

**Cash Flow**

| Tényező                                                                                                  | 2021.12.31          | 2022.12.31          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                                            | <b>- 8 914 196</b>  | <b>- 11 386 626</b> |
| 1.a Adózás előtti eredmény                                                                               | - 4 251 532         | - 1 932 995         |
| ebből működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás                                                  | -                   | -                   |
| 1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben                                                             | 99 271              | 67 716              |
| 2. Elszámolt amortizáció                                                                                 | 94 133              | 537 778             |
| 3. Elszámolt értékvesztés és visszairás                                                                  | 43 470              | - 40 704            |
| 4. Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete                                                        | -                   | -                   |
| 5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye                                                        | -                   | -                   |
| 6. Szállítói kötelezettség változása                                                                     | 2 929 656           | - 1 612 521         |
| 7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása                                                        | - 11 535 864        | - 7 544 449         |
| 8. Passzív időbeli elhatárolások változása                                                               | 1 233 809           | 937 025             |
| 9. Vevőkövetelés változása                                                                               | - 2 352 931         | 435 334             |
| 10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása                                         | 4 969 402           | 371 768             |
| 11. Aktív időbeli elhatárolások változása                                                                | - 141 534           | - 2 596 805         |
| 12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)                                                              | - 2 076             | - 8 773             |
| 13. Fizetett, osztalék, részesedés                                                                       | -                   | -                   |
| <b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                                        | <b>- 46 025 174</b> | <b>8 725 353</b>    |
| 14. Befektetett eszközök beszerzése                                                                      | - 63 286 925        | - 5 139 795         |
| 15. Befektetett eszközök eladása                                                                         | -                   | -                   |
| 16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása | 17 217 465          | 13 909 434          |
| 17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek                                       | 44 286              | - 44 286            |
| 18. Kapott osztalék, részesedés                                                                          | -                   | -                   |
| <b>III. Pénzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás</b>                                                      | <b>63 417 798</b>   | <b>-</b>            |
| 19. Részvénykiadás, tőkebevonás bevétele                                                                 | 39 109 148          | -                   |
| 20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele                               | -                   | -                   |
| 21. Hitel és kölcsön felvétele                                                                           | 48 670 000          | -                   |
| 22. Végrelegesen kapott pénzeszköz                                                                       | -                   | -                   |
| 23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)                                                      | - 24 118 000        | -                   |
| 24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése                                      | -                   | -                   |
| 25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése                                                         | - 243 350           | -                   |
| 26. Végrelegesen átadott pénzeszköz                                                                      | -                   | -                   |
| <b>IV. Pénzeszközök változása (± I ± II ± III sorok)</b>                                                 | <b>8 478 428</b>    | <b>- 2 661 273</b>  |
| 27. Devizás pénzeszközök ártértékelése                                                                   | - 99 271            | - 67 716            |
| <b>IV. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV ± 27. sorok)</b>                                       | <b>8 379 157</b>    | <b>- 2 728 989</b>  |

Budapest, 2023. május 26.

- 19/19 -

.....  
a vállalkozás vezetője

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A KEQI Kft tulajdonosainak

#### Vélemény

Elvégeztük a KEQI Kft, cégjegyzékszám 01-09-346582 ("a Társaság") 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 128.477.882 EUR, az adózott eredmény -1.941.768 EUR veszteség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

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

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

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

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a KEQI Kft 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint a KEQI Kft 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a KEQI Kft 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az

üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek 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 közzé tegye 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 könyvvizsgálataért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű 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 alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk 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.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést

vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budakalász, 2023. május 26.

dr. Bernula Pál  
kamarai tag könyvvizsgáló, ügyvezető  
kamarai tagsági szám: 001119  
Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló  
és Adótanácsadó Kft  
2011, Budakalász Bokros u. 57.  
nyilvántartási szám: 002143



**6. SZ. MELLÉKLET – A KIBOCSÁTÓ JOGELŐDJE, A KEQI KFT. 2023. ÉVI AUDITÁLT  
ÉVES BESZÁMOLÓJA, FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

# KEQI Kft.

---

Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-346582

Statisztikai számjel: 27046971-6810-113-01

## Éves beszámoló

A 2023. december 31-én végződő évre.

Mérleg

|                                                                      | adatok EUR-ban |             |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| A tétel megnevezése                                                  | 2022.12.31     | 2023.12.31  |
| MÉRLEG - ESZKOZOK                                                    |                |             |
| A. Befektetett eszközök                                              | 117 142 121    | 119 686 333 |
| I. Immateriális javak                                                | 86 930         | 119 703     |
| 1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke                              | -              | -           |
| 2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke                              | -              | -           |
| 3. Vagyoni értékű jogok                                              | 33 699         | 25 165      |
| 4. Szellemi termékek                                                 | 53 231         | 94 538      |
| 5. Üzleti vagy cégérték                                              | -              | -           |
| 6. Immateriális javakra adott előlegek                               | -              | -           |
| 7. Immateriális javak értékhelyesbítése                              | -              | -           |
| II. Tárgyi eszközök                                                  | 117 055 191    | 119 566 630 |
| 1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                   | 115 442 406    | 117 918 561 |
| 2. Műszaki berendezések, gépek, járművek                             | 663 536        | 587 080     |
| 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                       | 159 077        | 198 579     |
| 4. Tenyészállatok                                                    | -              | -           |
| 5. Beruházások, felújítások                                          | 754 922        | 754 922     |
| 6. Beruházásokra adott előlegek                                      | 35 250         | 107 488     |
| 7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése                                 | -              | -           |
| III. Befektetett pénzügyi eszközök                                   | -              | -           |
| 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                         | -              | -           |
| 2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                    | -              | -           |
| 3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés                              | -              | -           |
| 4. Tartósan adott kölcs. jelentős tul.rész. viszonyban álló váll-ban | -              | -           |
| 5. Egyéb tartós részesedés                                           | -              | -           |
| 6. Tartósan adott kölcs egyéb rész. viszonyban álló váll-ban         | -              | -           |
| 7. Egyéb tartósan adott kölcsön                                      | -              | -           |
| 8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír                      | -              | -           |
| 9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése                   | -              | -           |
| 10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete             | -              | -           |
| B. Forgóeszközök                                                     | 8 597 422      | 7 064 869   |
| I. Készletek                                                         | -              | -           |
| 1. Anyagok                                                           | -              | -           |
| 2. Befejezetlen termelés és félkész termékek                         | -              | -           |
| 3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok                                 | -              | -           |
| 4. Késztermékek                                                      | -              | -           |
| 5. Áruk                                                              | -              | -           |
| 6. Készletekre adott előlegek                                        | -              | -           |
| II. Követelések                                                      | 2 643 181      | 2 770 828   |
| 1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)            | 1 914 831      | 2 433 142   |
| 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                                                 | 728 350        | 337 686     |
| 7. Követelések értékelési különbözete                                | -              | -           |
| 8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete               | -              | -           |
| III. Értékpapírok                                                    | -              | -           |
| 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                               | -              | -           |
| IV. Pénzeszközök                                                     | 5 954 241      | 4 294 041   |
| 1. Pénztár, csekkek                                                  | -              | -           |
| 2. Bankbetétek                                                       | 5 954 241      | 4 294 041   |
| C. Aktív időbeli elhatárolások                                       | 2 738 339      | 3 853       |
| 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása                              | 1 543 748      | 3 537       |
| 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása                | 1 194 591      | 316         |
| 3. Halasztott ráfordítások                                           | -              | -           |
| Eszközök összesen                                                    | 128 477 882    | 126 755 055 |

Budapest, 2024. május 24.

.....  
a vállalkozás vezetője

Mérleg

|                                                                         | adatok EUR-ban |             |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| MÉRLEG - FORRÁSOK                                                       | 2022.12.31     | 2023.12.31  |
| D. Saját tőke                                                           | 5 489 832      | 3 717 859   |
| I. Jegyzett tőke                                                        | 47 000         | 47 000      |
| Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken                   | -              | -           |
| II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)                           | -              | -           |
| III. Tőketartalék                                                       | -              | -           |
| IV. Eredménytartalék                                                    | 7 384 600      | 5 442 832   |
| V. Lekötött tartalék                                                    | -              | -           |
| VI. Értékelési tartalék                                                 | -              | -           |
| 1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka                                | -              | -           |
| 2. Valós értékelés értékelési tartaléka                                 | -              | -           |
| VII. Adózott eredmény                                                   | - 1 941 768    | - 1 771 973 |
| E. Céltartalékok                                                        | -              | -           |
| 1. Céltartalék a várható kötelezettségekre                              | -              | -           |
| 2. Céltartalék a jövőbeni költségekre                                   | -              | -           |
| 3. Egyéb céltartalék                                                    | -              | -           |
| F. Kötelezettségek                                                      | 120 817 216    | 122 275 471 |
| I. Hátrasorolt kötelezettségek                                          | -              | -           |
| 1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben          | -              | -           |
| 2. Hátrasorolt köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemb.    | -              | -           |
| 3. Hátrasorolt köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemb.            | -              | -           |
| 4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben              | -              | -           |
| II. Hosszú lejáratú kötelezettségek                                     | 118 664 323    | 119 795 387 |
| 1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök                                    | -              | -           |
| 2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények                               | -              | -           |
| 3. Tartozások kötvénykibocsátásból                                      | -              | -           |
| 4. Beruházási és fejlesztési hitelek                                    | 47 015 275     | 44 198 444  |
| 5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek                                        | -              | -           |
| 6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben               | 56 621 022     | 59 703 353  |
| 7. Tartós köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemb.         | 14 290 975     | 15 005 524  |
| 8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemb.                 | -              | -           |
| 9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                                | 737 051        | 888 066     |
| III. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | 2 152 893      | 2 480 084   |
| 1. Rövid lejáratú kölcsönök                                             | -              | -           |
| - ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények                      | -              | -           |
| 2. Rövid lejáratú hitelek                                               | -              | -           |
| 3. Vevőktől kapott előlegek                                             | -              | -           |
| 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)       | 1 319 421      | 1 851 146   |
| 5. Váltótartozások                                                      | -              | -           |
| 6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben       | -              | -           |
| 7. Rövid lejáratú köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemb. | -              | -           |
| 8. Rövid lejáratú köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemb.         | -              | -           |
| 9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                                 | 833 472        | 628 938     |
| 10. Kötelezettségek értékelési különbözete                              | -              | -           |
| 11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete                 | -              | -           |
| G. Passzív időbeli elhatárolások                                        | 2 170 834      | 761 725     |
| 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása                               | 1 344 519      | 727 782     |
| 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása                 | 826 315        | 33 943      |
| 3. Halasztott bevételek                                                 | -              | -           |
| Források összesen                                                       | 128 477 882    | 126 755 055 |

Eredménykimutatás

Budapest, 2024. május 24.

.....  
a vállalkozás vezetője

| EREDMÉNYKIMUTATÁS                                                       | adatok EUR-ban     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                         | 2022.12.31         | 2023.12.31         |
| 01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele                               | 13 460 715         | 16 669 485         |
| 02. Exportértékesítés nettó árbevétele                                  | -                  | -                  |
| <b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>                          | <b>13 460 715</b>  | <b>16 669 485</b>  |
| 03. Saját termelésű készletek állományváltozása                         | -                  | -                  |
| 04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke                          | -                  | -                  |
| <b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)</b>                | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>III. Egyéb bevételek</b>                                             | <b>392 275</b>     | <b>393 243</b>     |
| <i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>                                    | <i>358 692</i>     | <i>331 326</i>     |
| 05. Anyagköltség                                                        | 1 216 971          | 2 038 126          |
| 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke                                  | 4 602 521          | 5 262 484          |
| 07. Egyéb szolgáltatások értéke                                         | 218 881            | 114 788            |
| 08. Eladott áruk beszerzési értéke                                      | -                  | -                  |
| 09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                         | 1 985 711          | 3 486 608          |
| <b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>                   | <b>8 024 084</b>   | <b>10 902 006</b>  |
| 10. Bérköltség                                                          | -                  | -                  |
| 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések                                  | 1 900              | 13 523             |
| 12. Bérjárulékok                                                        | 1 506              | 545                |
| <b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>                      | <b>3 406</b>       | <b>14 068</b>      |
| <b>VI. Értékcsökkenési leírás</b>                                       | <b>537 778</b>     | <b>801 292</b>     |
| <b>VII. Egyéb ráfordítások</b>                                          | <b>1 755 522</b>   | <b>1 353 155</b>   |
| <i>Ebből: értékvesztés</i>                                              | <i>317 988</i>     | <i>265 288</i>     |
| <b>A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>   | <b>3 532 200</b>   | <b>3 992 207</b>   |
| 13. Kapott (járó) osztalék és részesedés                                | -                  | -                  |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>                            | <i>-</i>           | <i>-</i>           |
| 14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek              | -                  | -                  |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>                            | <i>-</i>           | <i>-</i>           |
| 15. Befektetett pénzügyi eszk-ből (ért.p., kölcs.) szárm. bev., árf.ny. | -                  | -                  |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>                            | <i>-</i>           | <i>-</i>           |
| 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek               | -                  | 543 167            |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>                            | <i>-</i>           | <i>-</i>           |
| 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                  | 2 392 441          | 774 701            |
| <i>Ebből: értékelési különbözet</i>                                     | <i>2 392 441</i>   | <i>774 701</i>     |
| <b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>              | <b>2 392 441</b>   | <b>1 317 868</b>   |
| 18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek          | -                  | -                  |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>                             | <i>-</i>           | <i>-</i>           |
| 19. Befektetett pénzügyi eszk-ből (ért.p., kölcs.) szárm. ráf., árf.v.  | -                  | -                  |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>                             | <i>-</i>           | <i>-</i>           |
| 20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások           | 5 366 931          | 6 672 651          |
| <i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>                             | <i>2 849 029</i>   | <i>3 796 880</i>   |
| 21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcs., bankb. ért.v.    | -                  | -                  |
| 22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                               | 2 490 705          | 399 471            |
| <i>Ebből: értékelési különbözet</i>                                     | <i>2 490 705</i>   | <i>399 471</i>     |
| <b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</b>             | <b>7 857 636</b>   | <b>7 072 122</b>   |
| <b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>                        | <b>- 5 465 195</b> | <b>- 5 754 254</b> |
| <b>C. Adózás előtti eredmény (+A+B)</b>                                 | <b>- 1 932 995</b> | <b>- 1 762 047</b> |
| <b>X. Adófizetési kötelezettség</b>                                     | <b>8 773</b>       | <b>9 926</b>       |
| <b>D. Adózott eredmény (+C-X)</b>                                       | <b>- 1 941 768</b> | <b>- 1 771 973</b> |

Budapest, 2024. május 24.

.....  
a vállalkozás vezetője

## Kiegészítő melléklet

### 1 A Társaság bemutatása

|                       |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A társaság neve:      | KEQI Kft.                                                                                                                                                                |
| A társaság székhelye: | 1191 Budapest, Vak Bottyány u.75. A-C. ép.                                                                                                                               |
| Alapítás időpontja:   | 2019.08.13                                                                                                                                                               |
| Adószám:              | 27046971-2-43                                                                                                                                                            |
| Cégjegyzékszám:       | Cg.01-09-346582<br>Bejegyzés: Fővárosi Cégbíróság 2019.09.04                                                                                                             |
| Résztvényesek:        | KOMAL Invest Kft. (74%, 34.780 db részvény)<br>1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1.<br>GGTR Kft. (26%, 12.220 db részvény)<br>1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1. |
| Alaptőke összege:     | 47 000 EUR                                                                                                                                                               |
| Tevékenység:          | Saját tulajdonú ingatlan adásvétele<br>Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése<br>Ingatlankezelés                                                      |

A beszámoló aláírására:

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

**Marton András** igazgatósági tag (1126 Budapest, Fodor utca 9/A Fsz. 2. ajtó)

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

bármely két személy együttesen jogosultak, és

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

**Szabó Dóra** igazgatósági tag (1028 Budapest, Hunyadi János utca 34. 2. ajtó)

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

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

**Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.**

Székhely: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.

Cégjegyzékszám: 13-09-095120

Kamarai nyilvántartási száma: 002184

**Dr. Bernula Pál**

2011 Budakalász, Bokros utca 57  
Kamarai tagsági száma: 001119

Díjazása: 1.600.000 Ft + ÁFA

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

A beszámolót a 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.

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

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

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

### 2.1 A mérlegkészítés időpontja

Az éves beszámoló fordulónapja **2023. december 31**, a mérlegkészítés időpontja **2024. február 28**.

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

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

A Társaság jelentősnek minősít minden olyan – ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt – hibát, amely a mérlegfőösszeg 2%-át, de legalább a 3.000 EUR-t eléri.

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

Tárgyi eszközök nyilvántartása tételesen, egyedileg történik.

A 600 EUR beszerzési érték alatti tárgyi eszközök tekintetében az értékcsökkenési leírás elszámolása egyösszegű, míg az értékhatár feletti eszközök tekintetében lineáris.

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

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

A Társaság az alábbi ÉCS leírási kulcsokat alkalmazza:

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

## 2.3 Az árfolyam-különbözetek elszámolásának rendje

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

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

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

## 2.4 A beszámoló választott formája

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

Az éves beszámoló adatai EUR-ban értendők.

## 2.5 Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított ügyletek



A Társaság kapcsolt vállalkozásaival 2023. évben kölcsön ügyleteket folytatott.

## 2.6 Értékhelyesbítés, értékelési tartalék

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

## 2.7 Értékvesztés

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

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

## 2.8 Időbeli elhatárolás

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

## 2.9 Kivételes nagyságú bevételek, költségek, ráfordítások

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

A Társaság azokat az egyéb és pénzügyi bevételeket/ráfordításokat tekinti jelentős összegűnek, és mutatja be a kiegészítő mellékletében, amelyek egy gazdasági eseményhez kapcsolódóan meghaladják az adott eredménykimutatás sor összegének 20%-át, de legalább 17.000 EUR-t

Az iparűzési adó akkor sem minősül jelentős ráfordításnak, ha meghaladja ezeket az értékhatárokat.

### 2.9.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

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

KEQI Kft.  
Kiegészítő melléklet a 2023. december 31-én végződő évre

| <b>Bruttó érték</b>          |                    |                  |                  | adatok EUR-ban     |                    |
|------------------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Eszközcsoport</b>         | <b>Nyitó</b>       | <b>Növekedés</b> | <b>Csökkenés</b> | <b>Záró</b>        |                    |
| Beruházások, felújítások     | 754 922            |                  |                  | 754 922            |                    |
| Beruházásokra adott előlegek | 35 250             | 72 238           |                  | 107 488            |                    |
| Szellemi termékek            | 60 685             | 62 682           |                  | 123 367            |                    |
| Vagyoni értékű jogok         | 42 432             |                  |                  | 42 432             |                    |
| Ingatlanok                   | 115 933 100        | 3 136 541        |                  | 119 069 641        |                    |
| Termelőgépek, berendezések   | 759 262            |                  |                  | 759 262            |                    |
| Irodai és egyéb berendezések | 188 382            | 74 044           |                  | 262 425            |                    |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>117 774 033</b> | <b>3 345 505</b> | <b>-</b>         | <b>121 119 538</b> |                    |
| <b>Értékcsökkenés</b>        |                    |                  |                  |                    |                    |
| <b>Eszközcsoport</b>         | <b>Nyitó</b>       | <b>Növekedés</b> | <b>Csökkenés</b> | <b>Záró</b>        | <b>Záró Nettó</b>  |
| Beruházások, felújítások     |                    |                  |                  | -                  | 754 922            |
| Beruházásokra adott előlegek |                    |                  |                  | -                  | 107 488            |
| Szellemi termékek            | 7 456              | 21 375           | -                | 28 830             | 94 536             |
| Vagyoni értékű jogok         | 8 732              | 8 535            | -                | 17 267             | 25 165             |
| Ingatlanok                   | 490 694            | 660 386          | -                | 1 151 080          | 117 918 561        |
| Termelőgépek, berendezések   | 95 726             | 76 455           | -                | 172 182            | 587 080            |
| Irodai és egyéb berendezések | 29 304             | 34 541           | -                | 63 845             | 198 580            |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>631 912</b>     | <b>801 292</b>   | <b>-</b>         | <b>1 433 204</b>   | <b>119 686 333</b> |

## 2.9.2 Befektetések

A Társaságnak 2023. december 31-én nem állnak fent befektetései.

## 2.10 Forgóeszközök

### 2.10.1 Készletek

A Társaság 2023. december 31-én készletállománnyal nem rendelkezik.

### 2.10.2 Követelések

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

A devizában fennálló követeléseket év végén az MNB által közzétett hivatalos fordulónapi árfolyamra értékeli át a Társaság.

Jelentős értéket az eltérő időszaki áfa követelés (224 711 EUR) értéke, valamint a vevőkkel szembeni követelések értéke (2.433.142 EUR) képvisel.

*adatok EUR-ban*

| <b>Követelések</b>            | <b>2022.12.31</b> | <b>2023.12.31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vevőkövetelések               | 1 914 831         | 2 433 142         |
| Szállítói túlfizetés          | 1 910             | 93 887            |
| Egyéb adott követelés         | 137               | 287               |
| Vizesblokk letét követelés    | 2 498             | 2 612             |
| Dipocket letét követelés      | 5 901             | 259               |
| TAO elszámolás                | 24 784            | -                 |
| Adott óvadék                  | -                 | 2 351             |
| Pénzforgalmi áfa követelés    | 12 069            | 13 576            |
| Eltérő időszaki áfa követelés | 680 870           | 224 711           |
| Illleték                      | 180               | 1                 |
| <b>Összesen</b>               | <b>2 643 181</b>  | <b>2 770 828</b>  |

| <b>Vevői értékvesztések</b> | <b>2022.12.31</b> | <b>2023.12.31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Elszámolt értékvesztések    | 317 988           | 265 288           |
| <b>Összesen</b>             | <b>317 988</b>    | <b>265 288</b>    |

### 2.10.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

*adatok EUR-ban*

| <b>Pénzeszközök</b> | <b>2022.12.31</b> | <b>2023.12.31</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Bankbetétek         | 5 954 241         | 4 294 041         |
| <b>Összesen</b>     | <b>5 954 241</b>  | <b>4 294 041</b>  |

A KEQI Kft. házi pénztár állománnyal nem rendelkezik.

## 2.10.4 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

*adatok EUR-ban*

| <b>Aktív időbeli elhatárolások</b>   | <b>2022.12.31</b> | <b>2023.12.31</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| HT Retail bérleti díj                | 789 145           | 2 230             |
| RT Egyéb bérleti díj                 | -                 | 1 307             |
| Távfűtés                             | 754 603           | -                 |
| Áram                                 | 1 158 243         | -                 |
| Gáz                                  | 538               | -                 |
| Szelektív hulladékgyűjtés            | 86                | -                 |
| IT előfizetések (Domain, tárhely)    | 127               | 156               |
| Licencek                             | 106               | 71                |
| Terrorizmus elleni biztosítás        | 26 244            | -                 |
| Felelősségbiztosítás                 | 9 247             | -                 |
| Háziforrás és CO2 palack bérleti díj | -                 | 89                |
| <b>Összesen</b>                      | <b>2 738 339</b>  | <b>3 853</b>      |

## 2.11 Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változások a következők:

*adatok EUR-ban*

| <b>Tőkeelem</b>                | <b>Nyitás</b>    | <b>Növekedés</b> | <b>Csökkenés</b>   | <b>Átkönyvelés</b> | <b>Zárás</b>     |
|--------------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Jegyzett tőke                  | 47 000           |                  |                    |                    | 47 000           |
| Jegyzett, be nem fiz. tőke (-) | -                |                  |                    |                    | -                |
| Tőketartalék                   |                  |                  |                    |                    | -                |
| Eredménytartalék               | 7 384 600        |                  |                    | - 1 941 768        | 5 442 832        |
| Lekötött tartalék              | -                |                  |                    |                    | -                |
| Értékelési tartalék            | -                |                  |                    |                    | -                |
| Adózott eredmény               | - 1 941 768      |                  | - 1 771 973        | 1 941 768          | - 1 771 973      |
| <b>Saját tőke</b>              | <b>5 489 832</b> | <b>-</b>         | <b>- 1 771 973</b> | <b>-</b>           | <b>3 717 859</b> |

## 2.12 Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek állománya az alapítói kölcsönből, a bérlok által fizetett óvadékból és a bankhitelből tevődik össze.

*adatok EUR-ban*

| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                        | <b>2022.12.31</b>  | <b>2023.12.31</b>  |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tartósan kapott kölcsön kapcsolt vállalkozástól               | 56 621 022         | 59 703 353         |
| Tartós köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben | 14 290 975         | 15 005 524         |
| Óvadék                                                        | 737 051            | 888 066            |
| Bankhitel                                                     | 47 015 275         | 44 198 444         |
| <b>Összesen</b>                                               | <b>118 664 323</b> | <b>119 795 387</b> |

A Társaság rövid lejáratú kötelezettségei az alábbiak szerint alakult a tárgyévben.

*adatok EUR-ban*

| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>     | <b>2022.12.31</b> | <b>2023.12.31</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Szállítók                                 | 1 319 421         | 1 851 146         |
| Vevő túlfizetés                           | 25 517            | 79 757            |
| Garanciális visszatartások                | 62 511            | 180 632           |
| ÁFA kötelezettség                         | 347 657           | 50 337            |
| Építményadó fizetési kötelezettség        | 196 385           | 78 222            |
| Eltérő időszaki áfa kötelezettség         | 81 335            | 198 987           |
| Innovációs járulék elszámolás             | 23 464            | 25 391            |
| Helyi iparűzési adó kötelezettség         | 93 577            | 8 371             |
| Bírság, mulasztási bírság, önell.p. telj. | -                 | 562               |
| TAO kötelezettség                         | -                 | 6 634             |
| Járulékfizetési kötelezettség             | 3 026             | 46                |
| <b>Összesen</b>                           | <b>2 152 893</b>  | <b>2 480 084</b>  |

A szállítók értéke teszi ki a rövid lejáratú kötelezettségek döntő hányadát (1.851.146 EUR), valamint a költségvetés felé fizetendő adók összege (368.549 EUR).

A Társaság nem tart nyilván a környezet védelmével kapcsolatos kötelezettségeket.

## 2.13 Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

*adatok EUR-ban*

| <b>Passzív időbeli elhatárolás</b> | <b>2022.12.31</b> | <b>2023.12.31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| HT bérleti díj                     | 751 447           | 409 515           |
| Egyéb bérleti díj                  | 15 384            | 17 565            |
| ÜM díj                             | 476 229           | 281 385           |
| Továbbszámlázott bevétel           | 60 506            | 538               |
| Marketing bevétel                  | 35 244            | 18 779            |
| Elektromos rendszerhasználati díj  | 5 710             | 0                 |
| Számviteli szolgáltatás            | 3 678             | 4 441             |
| Könyvvizsgálat                     | 3 997             | 4 180             |
| Közüzemi díjak                     | 440 053           | 0                 |
| Üzemeltetési költségek             | 201 026           | 0                 |
| Marketing költségek                | 42 700            | 0                 |
| Jogi szolgáltatás                  | 6 116             | 0                 |
| Menedzsment díj                    | 128 745           | 0                 |
| ERSTE hitelkamat                   | 0                 | 25 322            |
| <b>Összesen</b>                    | <b>2 170 834</b>  | <b>761 725</b>    |

A KEQ Kft. jogelődtől átvett szerződéses megállapodásai alapján a bérleti díjat előre számlázza a bérelőinek.

### 3 Eredménykimutatás

#### 3.1 Értékesítés nettó árbevétele

A KEQI Kft. éves árbevétele a következőképpen alakult a tárgyidőszakban.

| <i>adatok EUR-ban</i>               |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b> | <b>2022.12.31</b> | <b>2023.12.31</b> |
| HT bérleti díj                      | 6 636 153         | 7 422 713         |
| RT bérleti díj                      | 355 050           | 456 586           |
| Forgalomarányos bérleti díj         | 832 829           | 968 228           |
| ÜM díj                              | 2 948 615         | 3 733 125         |
| Továbbszámlázott bevétel            | 2 221 080         | 3 488 990         |
| Marketing bevétel                   | 182 842           | 175 333           |
| Elektromos rendszerhasználati díj   | 160 757           | 243 475           |
| Vízblokk bevétel                    | 123 388           | 142 046           |
| Egyéb épülethez kapcsolódó bevétel  | -                 | 38 990            |
| <b>Összesen</b>                     | <b>13 460 715</b> | <b>16 669 485</b> |

#### 3.2 Aktívált saját teljesítmény értéke

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

#### 3.3 Egyéb bevételek

A Társaság egyéb bevételei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban.

| <i>adatok EUR-ban</i>                            |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Egyéb bevételek</b>                           | <b>2022.12.31</b> | <b>2023.12.31</b> |
| Egyéb bevételek - kerekítés                      | 231               | 6                 |
| Káreseménnyel kapcs. - kapott                    | 6 610             | 11 254            |
| Hitelező által elengedett kötelezettség értéke   | 1 313             | 30 749            |
| Bírságok, kötbér, fekbér, kés-i kamatok - kapott | 6 890             | 19 909            |
| EV - követelés visszaírása                       | 358 692           | 331 326           |
| Fellelt - TE                                     | 539               | -                 |
| Kapott támogatás                                 | 18 000            | -                 |
| <b>Összesen</b>                                  | <b>392 275</b>    | <b>393 243</b>    |

### 3.4 Anyagjellegű ráfordítások

A táblázat részletesen tartalmazza a Társaság anyagjellegű ráfordításait.

adatok EUR-ban

| Anyagjellegű ráfordítások               | 2022.12.31       | 2023.12.31        |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------|
| Közmű költség                           | 3 281 741        | 4 302 021         |
| Egyéb anyagok                           | 72 978           | 74 824            |
| PM költségek                            | 635 629          | 586 458           |
| FM költségek                            | 272 590          | 267 297           |
| Karbantartási költségek                 | 1 833 890        | 2 293 096         |
| Marketing költségek                     | 954 747          | 903 126           |
| Számviteli szolgáltatás                 | 42 108           | 65 475            |
| Adótanácsadás                           | 3 000            | 498               |
| Könyvvizsgálói díj                      | 4 851            | 5 544             |
| Jogi képviselet                         | 152 999          | 108 961           |
| Egyéb igénybe vett szolgáltatás         | 42 210           | 74 902            |
| Közüzemai szolgáltatás                  | -                | 1 574 549         |
| Hat-i igazg-i, szolg-i díjak, illetékek | 1 159            | 6 212             |
| Bankköltségek                           | 103 317          | 72 234            |
| Biztosítás                              | 114 405          | 36 341            |
| Menedzsment díj                         | 508 459          | 530 469           |
| <b>Összesen</b>                         | <b>8 024 084</b> | <b>10 902 006</b> |

### 3.5 Személyi jellegű ráfordítások

adatok EUR-ban

| Személy jellegű ráfordítások        | 2022.12.31   | 2023.12.31    |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| Telefon magánhasználat              | 78           | 83            |
| Üzleti ajándék és vendéglátás       | 84           | 11 677        |
| Munkáltatói terh.SZJA               | 1 738        | 1 763         |
| Szociális hozzájárulási adó         | 1 506        | 545           |
| <b>Összesen</b>                     | <b>3 406</b> | <b>14 068</b> |
| <b>Átlagos statisztikai létszám</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>      |

A KEQI Kft. munkavállalói létszámmal a fordulónapon nem rendelkezik.

### 3.6 Egyéb ráfordítások

A Társasági egyéb ráfordítási a tárgyidőszakban az alábbiak.

adatok EUR-ban

| Egyéb ráfordítások                          | 2022.12.31       | 2023.12.31       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Egyéb ráfordítások, kerekítés               | 57               | -                |
| Késedelmi kamat                             | 2                | 1 449            |
| Építményadó elszámolási számla              | 954 523          | 730 049          |
| Elengedett követelés könyv szerinti értéke  | 235 018          | 35 766           |
| Adóalapot növelő késedelmi pótlékok         | 118              | 3 224            |
| Önellenzőési pótlék                         | 1 827            | 23 312           |
| EV - követelés                              | 317 988          | 265 288          |
| Helyi iparűzési adó elszámolási számla      | 205 161          | 222 895          |
| Innovációs járulék                          | 30 774           | 33 434           |
| Adóalapot nem növelő késedelmi kamatok      | -                | 195              |
| Klimavédelmi felügyeleti díj                | 116              | 34 318           |
| Kötbér                                      | 9 938            | -                |
| Véglegesen nem fejlesztési célra átadott PE | -                | 3 226            |
| <b>Összesen</b>                             | <b>1 755 522</b> | <b>1 353 155</b> |

A 2023-as évben az egyéb ráfordítások között jelentős nagyságrendű az építményadó (730.049 EUR), a követelések értékvesztése (265.288 EUR), az elengedett követelések (35.766 EUR), valamint az iparűzési adó kötelezettség (222.895 EUR) értéke.

### 3.7 Pénzügyi műveletek eredménye

adatok EUR-ban

| Pénzügyi műveletek eredménye | 2022.12.31         | 2023.12.31         |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kapott kamatok               | -                  | 543 167            |
| Árfolyam nyereség            | 2 392 441          | 774 701            |
| Árfolyam veszteség           | - 2 490 705        | - 399 471          |
| Fizetendő kamatok            | - 5 366 931        | - 6 672 651        |
| <b>Összesen</b>              | <b>- 5 465 195</b> | <b>- 5 754 254</b> |

A KEQI Kft. árbevételeinek jelentős hányadát forintban számlázza, ebből, valamint az adókötelezettségekből - melyek szintén forintban fizetendők - adódnak az árfolyam különbözetek.

Kamatot tulajdonosi kölcsön után, valamint az ERSTE Bank által nyújtott hitel után fizet, pénzügyi műveleteinek veszteségét ez okozza.



## 4 Mérlegen kívüli tételek

### 4.1 Adózás

A számvitel és adózás alapjául szolgáló eredmény kapcsolata.

*adatok EUR-ban*

| <b>Adózás</b>                                                   | <b>2022.12.31</b>  | <b>2023.12.31</b> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Adózás előtti eredmény                                          | - 1 932 995        | - 1 762 047       |
| -Elhatárolt veszteség                                           | -                  | -                 |
| -Adótörvény szerinti écs                                        | - 2 561 594        | 2 821 654         |
| -Követelésre visszaírt értékvesztés                             | - 358 692          | 331 326           |
| <b>Csökkentő tételek:</b>                                       | <b>- 2 920 286</b> | <b>3 152 980</b>  |
| +Szvt.szerinti écs                                              | 537 778            | 801 292           |
| +Késedelmi pótlék                                               | 118                | 3 224             |
| +elszámolt értékvesztés                                         | 317 988            | 265 288           |
| +elengedett követelés                                           | 235 018            | 35 766            |
| +adóbírság                                                      | 1 827              | -                 |
| +nem a váll.érdekében elszámolt ktg                             | 52                 | -                 |
| +Kivezett eszközök értéke Szvt.                                 | -                  | -                 |
| +Kamatlevonási korlát miatt                                     | -                  | 3 674 262         |
| <b>Növelő tételek:</b>                                          | <b>1 092 781</b>   | <b>4 779 832</b>  |
| <b>Adó alapjául szolgáló nyereség/(elhatárolható veszteség)</b> | <b>- 3 760 500</b> | <b>- 135 195</b>  |
| Tárgyévi társasági adó (9%)                                     | -                  | -                 |
| -Adókedvezmények                                                | -                  | -                 |
| <b>Összes tárgyévi társasági adókötelezettség</b>               | <b>-</b>           | <b>-</b>          |
|                                                                 |                    |                   |
| <b>Nyereség-minimum</b>                                         | <b>2022.12.31</b>  | <b>2023.12.31</b> |
| Értékesítés nettó árbevétele                                    | 13 460 715         | 16 669 485        |
| Egyéb bevételek                                                 | 392 275            | 393 243           |
| Pénzügyi műveletek bevételei                                    | 2 392 441          | 1 317 868         |
| Összesen                                                        | 16 245 431         | 18 380 596        |
| Adó alap 2%                                                     | <b>324 909</b>     | <b>367 612</b>    |
| Társasági adó 9 %                                               | 29 242             | 33 085            |
| -Adókedvezmények                                                | - 20 469           | - 23 160          |
| <b>Tárgyévi fizetendő társasági adó</b>                         | <b>8 773</b>       | <b>9 926</b>      |
| Nyereség minimum alapján adózik                                 | Igen               | Igen              |

### 4.2 Származtatott ügyletek

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

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

Ügylet futamidejének kezdő napja: 2022.04.01

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Ügylet futamidejének utolsó napja: | 2026.11.324       |
| Névleges tőkeösszeg 2022.12.31.:   | 32 897 878,13 EUR |
| Fizetett fix kamatláb:             | 0,30 %            |

#### 4.3 Kiegészítő információk

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

A Társaságnál felügyelőbizottság nem működik.

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

A Társaság 2023 évben támogatásban nem részesült.

A Társaság a vezető tisztségviselő részére kölcsönt, előleget nem folyósított, nevében garanciát nem vállalt 2023. évben

A Társaságnak 2023. december 31-én többségi vagy jelentős részesedése más társaságban nem volt.

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

#### 4.4 Rendkívüli helyzetek hatása a vállalkozási tevékenységre

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna, 2023. októberében Izrael és a Hamász között. Emellett a közelmúltban a Vörös-tenger térségében alakultak ki olyan konfliktusok, melyek az áruszállításra és az ellátási láncok biztonságára veszélyt jelentettek. A Társaság vezetése a 2023-as év vonatkozásában értékelte a kialakult helyzetet, és megállapította, a Társaság gazdálkodását ezen események érdemben nem befolyásolták. A 2023. évi beszámoló adataira nem voltak lényegi hatással, és a vállalkozás folytatásának elve továbbra is érvényesül.

## 4.5 Pénzügyi mutatók

|                                                              | Bázis évre<br>2022.12.31 | Tárgy évre<br>2023.12.31 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Befektetett eszközök aránya =</b>                         |                          |                          |
| <u>Befektetett eszközök</u>                                  | 91%                      | 94%                      |
| <u>Összes eszköz</u>                                         |                          |                          |
| <b>Forgóeszközök aránya =</b>                                |                          |                          |
| <u>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</u>               | 9%                       | 6%                       |
| <u>Összes eszköz</u>                                         |                          |                          |
| <b>Tőkeerősség (saját tőke aránya) =</b>                     |                          |                          |
| <u>Saját tőke</u>                                            | 4%                       | 3%                       |
| <u>Mérleg főösszege</u>                                      |                          |                          |
| <b>Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =</b> |                          |                          |
| <u>Adózott eredmény</u>                                      | -35%                     | -48%                     |
| <u>Saját tőke</u>                                            |                          |                          |
| <b>Kötelezettségek aránya =</b>                              |                          |                          |
| <u>Kötelezettségek</u>                                       | 94%                      | 96%                      |
| <u>Mérleg főösszeg</u>                                       |                          |                          |
| <b>Befektetett eszközök fedezete =</b>                       |                          |                          |
| <u>Saját tőke</u>                                            | 5%                       | 3%                       |
| <u>Befektetett eszközök</u>                                  |                          |                          |
| <b>Forgótőke, saját tőke aránya =</b>                        |                          |                          |
| <u>Forgóeszközök</u>                                         | 157%                     | 190%                     |
| <u>Saját tőke</u>                                            |                          |                          |
| <b>Likviditási mutató =</b>                                  |                          |                          |
| <u>Forgóeszközök</u>                                         | 399%                     | 285%                     |
| <u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>                        |                          |                          |
| <b>Árbevétel arányos üzleti eredmény =</b>                   |                          |                          |
| <u>Üzemi(üzleti) tevékenység eredmény</u>                    | 26%                      | 24%                      |
| <u>Értékesítés nettó árbevétele</u>                          |                          |                          |
| <b>Bevétel arányos adózás előtti eredmény =</b>              |                          |                          |
| <u>Adózás előtti eredmény</u>                                | -12%                     | -10%                     |
| <u>Összes bevétel</u>                                        |                          |                          |
| <b>Eszköz arányos jövedelmezőség =</b>                       |                          |                          |
| <u>Adózás előtti eredmény</u>                                | -2%                      | -1%                      |
| <u>Eszközök összesen</u>                                     |                          |                          |

## 4.6 Cash Flow kimutatás

KEQI Kft.

Cash Flow

| Tényező                                                                                                  | 2022.12.31          | 2023.12.31         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                                            | <b>- 11 386 626</b> | <b>565 222</b>     |
| 1.a Adózás előtti eredmény                                                                               | - 1 932 995         | - 1 762 047        |
| ebből működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás                                                  | -                   | -                  |
| 1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben                                                             | 67 716              | 10 982             |
| 2. Elszámolt amortizáció                                                                                 | 537 778             | 801 292            |
| 3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás                                                                  | - 40 704            | - 265 288          |
| 4. Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete                                                        | -                   | -                  |
| 5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye                                                        | -                   | -                  |
| 6. Szállítói kötelezettség változása                                                                     | - 1 612 521         | 531 725            |
| 7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása                                                        | - 7 544 449         | - 204 534          |
| 8. Passzív időbeli elhatárolások változása                                                               | 937 025             | - 1 409 109        |
| 9. Vevőkövetelés változása                                                                               | 435 334             | - 253 023          |
| 10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása                                         | 371 768             | 390 664            |
| 11. Aktív időbeli elhatárolások változása                                                                | - 2 596 805         | 2 734 486          |
| 12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)                                                              | - 8 773             | - 9 926            |
| 13. Fizetett, osztalék, részesedés                                                                       | -                   | -                  |
| <b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                                        | <b>8 725 353</b>    | <b>- 2 214 440</b> |
| 14. Befektetett eszközök beszerzése                                                                      | - 5 139 795         | - 3 345 504        |
| 15. Befektetett eszközök eladása                                                                         | -                   | -                  |
| 16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása | 13 909 434          | 1 131 064          |
| 17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek                                       | - 44 286            | -                  |
| 18. Kapott osztalék, részesedés                                                                          | -                   | -                  |
| <b>III. Pénzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás</b>                                                      | <b>-</b>            | <b>-</b>           |
| 19. Részvénykiadás, tőkebevonás bevétele                                                                 | -                   | -                  |
| 20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele                               | -                   | -                  |
| 21. Hitel és kölcsön felvétele                                                                           | -                   | -                  |
| 22. Végrelegesen kapott pénzeszköz                                                                       | -                   | -                  |
| 23. Részvénybevonás, tőkeki vonás (tőkeleszállítás)                                                      | -                   | -                  |
| 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>                                                 | <b>- 2 661 273</b>  | <b>1 649 218</b>   |
| 27. Devizás pénzeszközök ártértékelése                                                                   | - 99 271            | - 10 982           |
| <b>IV. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV ± 27. sorok)</b>                                       | <b>- 2 760 544</b>  | <b>1 660 200</b>   |

Budapest, 2024. május 24.

- 19/19 -

.....  
a vállalkozás vezetője

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A KEQI Kft tulajdonosainak

#### Vélemény

Elvégeztük a KEQI Kft, cégjegyzékszám 01-09-346582 ("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 126.755.055 EUR, az adózott eredmény -1.771.973 EUR veszteség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt 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

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

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

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

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a KEQI Kft 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 jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint a KEQI Kft 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a KEQI Kft 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 mondunk véleményt.

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

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős a 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 közzé tegye 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 könyvvizsgálataért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű 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 alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk 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.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést

vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budakalász, 2024. május 25.

dr. Bernula Pál  
kamarai tag könyvvizsgáló, ügyvezető  
kamarai tagsági szám: 001119  
Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló  
és Adótanácsadó Kft  
2011, Budakalász Bokros u. 57.  
nyilvántartási szám: 002184

**7. SZ. MELLÉKLET – A KIBOCSÁTÓ JOGELŐDJE, A KEQI KFT. 2024. SZEPTEMBER 30-  
I ÁTALAKULÁS MIATTI TEVÉKENYSÉGET LEZÁRÓ AUDITÁLT ÉVES  
BESZÁMOLÓJA, FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**



# KEQI Kft.

---

Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-346582

Statisztikai számjel: 27046971-6810-113-01

## Átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámoló

2024. szeptember 30-án végződő üzleti évre.

KEQI Kft.  
Mérleg a 2024. szeptember 30-án végződő üzleti évre

Mérleg

|                                                                      |             |                        | adatok EUR-ban |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|----------------|
| A tétel megnevezése                                                  | 2023.12.31  | Előző évek módosításai | 2024.09.30     |
| MÉRLEG - ESZKÖZÖK                                                    |             |                        |                |
| A. Befektetett eszközök                                              | 119 686 333 | -                      | 119 445 298    |
| I. Immateriális javak                                                | 119 703     | -                      | 98 078         |
| 1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke                              | -           | -                      | -              |
| 2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke                              | -           | -                      | -              |
| 3. Vagyoni értékű jogok                                              | 25 165      | -                      | 21 988         |
| 4. Szellemi termékek                                                 | 94 538      | -                      | 76 090         |
| 5. Üzleti vagy cégérték                                              | -           | -                      | -              |
| 6. Immateriális javakra adott előlegek                               | -           | -                      | -              |
| 7. Immateriális javak érték helyesbítése                             | -           | -                      | -              |
| II. Tárgyi eszközök                                                  | 119 566 630 | -                      | 119 347 220    |
| 1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                   | 117 918 561 | -                      | 117 638 556    |
| 2. Műszaki berendezések, gépek, járművek                             | 587 080     | -                      | 529 844        |
| 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                       | 198 579     | -                      | 422 830        |
| 4. Tenyészállatok                                                    | -           | -                      | -              |
| 5. Beruházások, felújítások                                          | 754 922     | -                      | 754 922        |
| 6. Beruházásokra adott előlegek                                      | 107 488     | -                      | 1 068          |
| 7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése                                | -           | -                      | -              |
| III. Befektetett pénzügyi eszközök                                   | -           | -                      | -              |
| 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                         | -           | -                      | -              |
| 2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                    | -           | -                      | -              |
| 3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés                              | -           | -                      | -              |
| 4. Tartósan adott kölcs. jelentős tul.rész. viszonyban álló váll-ban | -           | -                      | -              |
| 5. Egyéb tartós részesedés                                           | -           | -                      | -              |
| 6. Tartósan adott kölcs. egyéb rész. viszonyban álló váll-ban        | -           | -                      | -              |
| 7. Egyéb tartósan adott kölcsön                                      | -           | -                      | -              |
| 8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír                      | -           | -                      | -              |
| 9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése                  | -           | -                      | -              |
| 10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete             | -           | -                      | -              |
| B. Forgóeszközök                                                     | 7 064 869   | -                      | 7 689 796      |
| I. Készletek                                                         | -           | -                      | -              |
| 1. Anyagok                                                           | -           | -                      | -              |
| 2. Befejezetlen termelés és félkész termékek                         | -           | -                      | -              |
| 3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok                                 | -           | -                      | -              |
| 4. Késztermékek                                                      | -           | -                      | -              |
| 5. Áruk                                                              | -           | -                      | -              |
| 6. Készletekre adott előlegek                                        | -           | -                      | -              |
| II. Követelések                                                      | 2 770 828   | -                      | 2 742 608      |
| 1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)            | 2 433 142   | -                      | 2 367 504      |
| 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                                                 | 337 686     | -                      | 375 104        |
| 7. Követelések értékelési különbözete                                | -           | -                      | -              |
| 8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete               | -           | -                      | -              |
| III. Értékpapírok                                                    | -           | -                      | -              |
| 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                               | -           | -                      | -              |
| IV. Pénzeszközök                                                     | 4 294 041   | -                      | 4 947 188      |
| 1. Pénztár, csekkek                                                  | -           | -                      | -              |
| 2. Bankbetétek                                                       | 4 294 041   | -                      | 4 947 188      |
| C. Aktív időbeli elhatárolások                                       | 3 853       | -                      | 367 637        |
| 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása                              | 3 537       | -                      | 155 390        |
| 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása                | 316         | -                      | 212 247        |
| 3. Halasztott ráfordítások                                           | -           | -                      | -              |
| Eszközök összesen                                                    | 126 755 055 | -                      | 127 502 731    |

Budapest, 2024. 12.04.

.....  
a vállalkozás vezetője

KEQI Kft.  
Mérleg a 2024. szeptember 30-án végződő üzleti évre

Mérleg

| MÉRLEG - FORRÁSOK                                                       | 2023.12.31  | Előző évek módosításai | 2024.09.30  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| D. Saját tőke                                                           | 3 717 859   | -                      | 3 939 729   |
| I. Jegyzett tőke                                                        | 47 000      | -                      | 47 000      |
| Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken                   | -           | -                      | -           |
| II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)                           | -           | -                      | -           |
| III. Tőketartalék                                                       | -           | -                      | -           |
| IV. Eredménytartalék                                                    | 5 442 832   | -                      | 3 670 859   |
| V. Lékötött tartalék                                                    | -           | -                      | -           |
| VI. Értékelési tartalék                                                 | -           | -                      | -           |
| 1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka                                | -           | -                      | -           |
| 2. Valós értékelés értékelési tartaléka                                 | -           | -                      | -           |
| VII. Adózott eredmény                                                   | - 1 771 973 | -                      | 221 870     |
| E. Céltartalékok                                                        | -           | -                      | -           |
| 1. Céltartalék a várható kötelezettségekre                              | -           | -                      | -           |
| 2. Céltartalék a jövőbeni költségekre                                   | -           | -                      | -           |
| 3. Egyéb céltartalék                                                    | -           | -                      | -           |
| F. Kötelezettségek                                                      | 122 275 471 | -                      | 121 593 599 |
| I. Hátrasorolt kötelezettségek                                          | -           | -                      | -           |
| 1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt 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                                     | 119 795 387 | -                      | 117 808 389 |
| 1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök                                    | -           | -                      | -           |
| 2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények                               | -           | -                      | -           |
| 3. Tartozások kötvénykibocsátásból                                      | -           | -                      | -           |
| 4. Beruházási és fejlesztési hitelek                                    | 44 198 444  | -                      | 39 179 350  |
| 5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek                                        | -           | -                      | -           |
| 6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben               | 59 703 353  | -                      | 62 145 337  |
| 7. Tartós köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben        | 15 005 524  | -                      | 15 568 745  |
| 8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben                | -           | -                      | -           |
| 9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                                | 888 066     | -                      | 914 957     |
| III. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | 2 480 084   | -                      | 3 785 210   |
| 1. Rövid lejáratú kölcsönök                                             | -           | -                      | -           |
| - ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények                      | -           | -                      | -           |
| 2. Rövid lejáratú hitelek                                               | -           | -                      | 2 920 200   |
| 3. Vevőktől kapott előlegek                                             | -           | -                      | -           |
| 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)       | 1 851 146   | -                      | 428 140     |
| 5. Váltótartozások                                                      | -           | -                      | -           |
| 6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt 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                                 | 628 938     | -                      | 436 870     |
| 10. Kötelezettségek értékelési különbözete                              | -           | -                      | -           |
| 11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete                 | -           | -                      | -           |
| G. Passzív időbeli elhatárolások                                        | 761 725     | -                      | 1 969 403   |
| 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása                               | 727 782     | -                      | 940 594     |
| 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása                 | 33 943      | -                      | 1 028 809   |
| 3. Halasztott bevételek                                                 | -           | -                      | -           |
| Források összesen                                                       | 126 755 055 | -                      | 127 502 731 |

Budapest, 2024. 12.04.

.....  
a vállalkozás vezetője

Eredménykimutatás

| EREDMÉNYKIMUTATÁS                                                       | 2023.12.31  | Előző évek módosításai | 2024.09.30  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| 01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele                               | 16 669 485  | -                      | 12 582 759  |
| 02. Exportértékesítés nettó árbevétele                                  | -           | -                      | -           |
| I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)                                 | 16 669 485  | -                      | 12 582 759  |
| 03. Saját termelésű készletek állományváltozása                         | -           | -                      | -           |
| 04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke                          | -           | -                      | -           |
| II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)                       | -           | -                      | -           |
| III. Egyéb bevételek                                                    | 393 243     | -                      | 267 267     |
| Ebből: visszaírt értékvesztés                                           | -           | -                      | 265 288     |
| 05. Anyagköltség                                                        | 2 038 126   | -                      | 1 265 121   |
| 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke                                  | 5 262 484   | -                      | 3 550 015   |
| 07. Egyéb szolgáltatások értéke                                         | 114 788     | -                      | 82 551      |
| 08. Eladott áruk beszerzési értéke                                      | -           | -                      | -           |
| 09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                         | 3 486 608   | -                      | 1 147 633   |
| IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)                          | 10 902 006  | -                      | 6 045 320   |
| 10. Bérköltség                                                          | -           | -                      | -           |
| 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések                                  | 13 523      | -                      | 10 315      |
| 12. Bérjárulékok                                                        | 545         | -                      | 313         |
| V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)                             | 14 068      | -                      | 10 628      |
| VI. Értéksökkenési leírás                                               | 801 292     | -                      | 681 274     |
| VII. Egyéb ráfordítások                                                 | 1 353 155   | -                      | 1 136 505   |
| Ebből: értékvesztés                                                     | -           | -                      | 327 562     |
| A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)          | 3 992 207   | -                      | 4 976 299   |
| 13. Kapott (járó) osztalék és részesedés                                | -           | -                      | -           |
| Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                   | -           | -                      | -           |
| 14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek              | -           | -                      | -           |
| Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                   | -           | -                      | -           |
| 15. Befektetett pénzügyi eszk-ből (ért.p., kölcs.) szárm. bev., árf.ny. | -           | -                      | -           |
| Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                   | -           | -                      | -           |
| 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek               | 543 167     | -                      | 587 326     |
| Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                   | -           | -                      | -           |
| 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                  | 774 701     | -                      | 412 235     |
| Ebből: értékelési különbözet                                            | -           | -                      | -           |
| VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)                     | 1 317 868   | -                      | 999 561     |
| 18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek          | -           | -                      | -           |
| Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                    | -           | -                      | -           |
| 19. Befektetett pénzügyi eszk-ből (ért.p., kölcs.) szárm. ráf., árf.v.  | -           | -                      | -           |
| Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                    | -           | -                      | -           |
| 20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások           | 6 672 651   | -                      | 5 246 856   |
| Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                    | -           | -                      | 1 396 446   |
| 21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcs., bankb. ért.v.    | -           | -                      | -           |
| 22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                               | 399 471     | -                      | 477 067     |
| Ebből: értékelési különbözet                                            | -           | -                      | -           |
| IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)                    | 7 072 122   | -                      | 5 723 923   |
| B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)                               | - 5 754 254 | -                      | - 4 724 362 |
| C. Adózás előtti eredmény (+A+B)                                        | - 1 762 047 | -                      | 251 937     |
| X. Adófizetési kötelezettség                                            | 9 926       | -                      | 30 067      |
| D. Adózott eredmény (+C-X)                                              | - 1 771 973 | -                      | 221 870     |

Budapest, 2024. 12.04.

.....  
a vállalkozás vezetője

## Kiegészítő melléklet

### 1 A Társaság bemutatása

|                       |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A társaság neve:      | KEQI Kft.                                                                                                                                                                |
| A társaság székhelye: | 1191 Budapest, Vak Bottyány u.75. A-C. ép.                                                                                                                               |
| Alapítás időpontja:   | 2019.08.13                                                                                                                                                               |
| Adószám:              | 27046971-2-43                                                                                                                                                            |
| Cégjegyzékszám:       | Cg.01-09-346582<br>Bejegyzés: Fővárosi Cégbíróság 2019.09.04                                                                                                             |
| Résztvényesek:        | KOMAL Invest Kft. (74%, 34.780 db részvény)<br>1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1.<br>GGTR Kft. (26%, 12.220 db részvény)<br>1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1. |
| Alaptőke összege:     | 47 000 EUR                                                                                                                                                               |
| Tevékenység:          | Saját tulajdonú ingatlan adásvétele<br>Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése<br>Ingatlankezelés                                                      |

A beszámoló aláírására:

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

**Marton András** igazgatósági tag (1126 Budapest, Fodor utca 9/A Fsz. 2. ajtó)

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

bármely két személy együttesen jogosultak, és

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

**Szabó Dóra** igazgatósági tag (1028 Budapest, Hunyadi János utca 34. 2. ajtó)

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

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

**Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.**

Székhely: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.

Cégjegyzékszám: 13-09-095120

Kamarai nyilvántartási száma: 002184

**Dr. Bernula Pál**

2011 Budakalász, Bokros utca 57

Kamarai tagsági száma: 001119

Díjazása: 1.600.000 Ft + ÁFA

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

A beszámolót a WTS Klient Gazdasági Tanácsadó Kft. (13349525-2-42, 1143 Budapest, Stefánia út 101-103.) képviselőjében **Teleky Mónika** (Regisztrációs szám: 170 002) készítette.

## 2 Számviteli Politika

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

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

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

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

### 2.1 A mérlegkészítés időpontja

A Társaságnál 2024.09.30-án társasági formaváltás történt, 2024.10.01-től, mint KEQI Zrt. működik tovább, a tevékenységet lezáró éves beszámoló fordulónapja **2024. szeptember 30**, a mérlegkészítés időpontja **2024. október 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.

A Társaság jelentősnek minősít minden olyan – ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt – hibát, amely a mérlegfőösszeg 2%-át, de legalább a 3.000 EUR-t eléri.

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

Tárgyi eszközök nyilvántartása tételesen, egyedileg történik.

A 600 EUR beszerzési érték alatti tárgyi eszközök tekintetében az értékcsökkenési leírás elszámolása egyösszegű, míg az értékhatár feletti eszközök tekintetében lineáris.

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

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

A Társaság az alábbi ÉCS leírási kulcsokat alkalmazza:

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

## 2.3 Az árfolyam-különbözetek elszámolásának rendje

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

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

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

## 2.4 A beszámoló választott formája

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

Az éves beszámoló adatai EUR-ban értendők.

## 2.5 Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított ügyletek

A Társaság kapcsolt vállalkozásaival 2024. évben kölcsön ügyleteket folytatott.

## 2.6 Értékhelyesbítés, értékelési tartalék

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

## 2.7 Értékvesztés

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

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

## 2.8 Időbeli elhatárolás

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

## 2.9 Kivételes nagyságú bevételek, költségek, ráfordítások

A Társaság azokat a bevételeket, ráfordításokat, költségeket tekinti kivételes nagyságúnak, amelyek egy tranzakcióhoz köthetően az egyes eredménykimutatás sorok összegének legalább 50%-át kiteszik. A személyi jellegű ráfordítások közül az alapbérek és a kapcsolódó járulékok semmilyen esetben sem minősülhetnek kivételes nagyságúnak. A Társaság a részesedések megszerzésével és a káreseményekkel kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat akkor tekinti kivételes előfordulásúnak, ha azok a 10.000 eFt-ot meghaladják.

A Társaság azokat az egyéb és pénzügyi bevételeket/ráfordításokat tekinti jelentős összegűnek, és mutatja be a kiegészítő mellékletében, amelyek egy gazdasági eseményhez kapcsolódóan meghaladják az adott eredménykimutatás sor összegének 20%-át, de legalább 17.000 EUR-t

Az iparűzési adó akkor sem minősül jelentős ráfordításnak, ha meghaladja ezeket az értékhatárokat.



### 2.9.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

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

| Bruttó érték                 |                    | adatok EUR-ban |                  |                    |
|------------------------------|--------------------|----------------|------------------|--------------------|
| Eszközcsoport                | Nyitó              | Növekedés      | Csökkenés        | Záró               |
| Beruházások, felújítások     | 754 922            |                |                  | 754 922            |
| Beruházásokra adott előlegek | 107 488            | -              | - 106 420        | 1 068              |
| Szellemi termékek            | 123 367            | 1              |                  | 123 368            |
| Vagyoni értékű jogok         | 42 432             | 3 408          |                  | 45 840             |
| Ingatlanok                   | 119 069 641        | 259 533        |                  | 119 329 174        |
| Termelőgépek, berendezések   | 759 262            |                |                  | 759 262            |
| Irodai és egyéb berendezések | 262 425            | 283 717        |                  | 546 142            |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>121 119 537</b> | <b>546 659</b> | <b>- 106 420</b> | <b>121 559 776</b> |

| Értékcsökkenés               |                  |                |           |                  | Záró Nettó         |
|------------------------------|------------------|----------------|-----------|------------------|--------------------|
| Eszközcsoport                | Nyitó            | Növekedés      | Csökkenés | Záró             |                    |
| Beruházások, felújítások     |                  |                |           | -                | 754 922            |
| Beruházásokra adott előlegek |                  |                |           | -                | 1 068              |
| Szellemi termékek            | 28 830           | 18 448         | -         | 47 278           | 76 090             |
| Vagyoni értékű jogok         | 17 267           | 6 585          | -         | 23 852           | 21 988             |
| Ingatlanok                   | 1 151 080        | 539 538        | -         | 1 690 618        | 117 638 556        |
| Termelőgépek, berendezések   | 172 182          | 57 236         | -         | 229 418          | 529 844            |
| Irodai és egyéb berendezések | 63 845           | 59 467         | -         | 123 312          | 422 830            |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>1 433 204</b> | <b>681 274</b> | <b>-</b>  | <b>2 114 478</b> | <b>119 445 298</b> |

### 2.9.2 Befektetések

A Társaságnak 2024. szeptember 30-án nem állnak fent befektetései.

## 2.10 Forgóeszközök

### 2.10.1 Készletek

A Társaság 2024. szeptember 30-án készletállománnyal nem rendelkezik.

### 2.10.2 Követelések

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

A devizában fennálló követeléseket év végén az MNB által közzétett hivatalos fordulónapi árfolyamra értékeli át a Társaság.

Jelentős értéket az eltérő időszaki áfa követelés (109.879 EUR) értéke, valamint a vevőkkel szembeni követelések értéke (2.367.504 EUR) képvisel.

|                               |                   | adatok EUR-ban    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
|                               |                   |                   |
| <b>Követelések</b>            | <b>2023.12.31</b> | <b>2024.09.30</b> |
| Vevőkövetelések               | 2 433 142         | 2 367 504         |
| Szállítói túlfizetés          | 93 887            | 30 943            |
| Egyéb adott előlegek          | 287               | 217 448           |
| Vizesblokk letét követelés    | 2 612             | 2 515             |
| Dipocket letét követelés      | 259               | 1 417             |
| Iparűzési adó elszámolás      | -                 | 12 558            |
| Adott óvadék                  | 2 351             | -                 |
| Pénzforgalmi áfa követelés    | 13 576            | 343               |
| Eltérő időszaki áfa követelés | 224 711           | 109 879           |
| Illeték                       | 1                 | 1                 |
| <b>Összesen</b>               | <b>2 770 828</b>  | <b>2 742 608</b>  |

A számviteli politikában rögzítetteknek megfelelően a Társaság az éven túli lejárt követelésekre 100 % értékvesztést számol el.

|                               |                   | adatok EUR-ban    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
|                               |                   |                   |
| <b>Vevői értékvesztések</b>   | <b>2023.12.31</b> | <b>2024.09.30</b> |
| Vevő értékvesztés elszámolása | 265 288           | 327 562           |
| <b>Összesen</b>               | <b>265 288</b>    | <b>327 562</b>    |

### 2.10.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

|                     |                   | adatok EUR-ban    |
|---------------------|-------------------|-------------------|
|                     |                   |                   |
| <b>Pénzeszközök</b> | <b>2023.12.31</b> | <b>2024.09.30</b> |
| Pénztár             | -                 | -                 |
| Bankbetétek         | 4 294 041         | 4 947 188         |
| <b>Összesen</b>     | <b>4 294 041</b>  | <b>4 947 188</b>  |

A KEQI Kft. házi pénztár állománnyal nem rendelkezik.

## 2.10.4 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

|                                                           |                   | adatok EUR-ban    |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktív időbeli elhatárolások</b>                        | <b>2023.12.31</b> | <b>2024.09.30</b> |
| HT Retail bérleti díj bevételek                           | 2 230             | 478               |
| HT Iroda bérleti díj bevételek                            | -                 | 6 597             |
| HT Iroda parkoló díj bevételek                            | -                 | 35 928            |
| HT Forgalomarányos bérletii top-up alapidíj díj bevételek | -                 | 8 530             |
| HT Egyéb bérleti díj bevételek                            | -                 | 34 000            |
| HT Forgalomarányos bérleti díj bevételek                  | -                 | 55 179            |
| RT Bérleti díj stand bevételek                            | -                 | 1 006             |
| RT Egyéb bérleti díj bevételek                            | 1 307             | -                 |
| ÜM Retail bérleti díj bevételek                           | -                 | 13 672            |
| Bankkártya terminál szoftver támogatás                    | -                 | 116               |
| Szerzői jogdíjak                                          | 71                | 323               |
| Marketing költsége                                        | 8                 | 611               |
| IT előfizetések (Domain, tárhely)                         | 148               | 159               |
| Természetbeni juttatás                                    | 89                | 87                |
| Műszaki tanácsadás                                        | -                 | 3 266             |
| Vagyonbiztosítás                                          | -                 | 12 973            |
| Terrorizmus elleni biztosítás                             | -                 | 7 088             |
| Felelősségbiztosítás                                      | -                 | 2 683             |
| Építményadó                                               | -                 | 184 941           |
| <b>Összesen</b>                                           | <b>3 853</b>      | <b>367 637</b>    |

## 2.11 Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változások a következők:

|                                |                  |                  |                  |                    | adatok EUR-ban   |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| <b>Tőkeelem</b>                | <b>Nyitás</b>    | <b>Növekedés</b> | <b>Csökkenés</b> | <b>Átkönyvelés</b> | <b>Zárás</b>     |
| Jegyzett tőke                  | 47 000           | -                | -                | -                  | 47 000           |
| Jegyzett, be nem fiz. tőke (-) | -                | -                | -                | -                  | -                |
| Tőketartalék                   | -                | -                | -                | -                  | -                |
| Eredménytartalék               | 5 442 832        | -                | -                | - 1 771 973        | 3 670 859        |
| Lekötött tartalék              | -                | -                | -                | -                  | -                |
| Értékelési tartalék            | -                | -                | -                | -                  | -                |
| Adózott eredmény               | - 1 771 973      | 221 870          | -                | 1 771 973          | 221 870          |
| <b>Saját tőke</b>              | <b>3 717 859</b> | <b>221 870</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>           | <b>3 939 729</b> |

## 2.12 Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek állománya az alapítói kölcsönből, a bérlok által fizetett óvadékból és a bankhitelből tevődik össze.

|                                                               |                    | adatok EUR-ban     |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                        | <b>2023.12.31</b>  | <b>2024.09.30</b>  |
| Tartósan kapott kölcsön kapcsolt vállalkozástól               | 59 703 353         | 62 145 337         |
| Tartós köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben | 15 005 524         | 15 568 745         |
| Óvadék                                                        | 888 066            | 914 957            |
| Bankhitel                                                     | 44 198 444         | 39 179 350         |
| <b>Összesen</b>                                               | <b>119 795 387</b> | <b>117 808 389</b> |

A Társaság rövid lejáratú kötelezettségei az alábbiak szerint alakult a tárgyévben.

|                                           |                   | adatok EUR-ban    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>     | <b>2023.12.31</b> | <b>2024.09.30</b> |
| Bankhitel                                 | -                 | 2 920 200         |
| Szállítók                                 | 1 851 146         | 428 140           |
| Vevő túlfizetés                           | 79 757            | 71 670            |
| Garanciális visszatartások                | 180 632           | 45 336            |
| ÁFA kötelezettség                         | 50 337            | 251 303           |
| Építményadó fizetési kötelezettség        | 78 221            | -                 |
| Eltérő időszaki áfa kötelezettség         | 198 987           | 27 951            |
| Innovációs járulék elszámolás             | 25 391            | 14 817            |
| Helyi iparűzési adó kötelezettség         | 8 371             | -                 |
| Bírság, mulasztási bírság, önell.p. telj. | 562               | -                 |
| TAO kötelezettség                         | 6 634             | 25 652            |
| Járulékfizetési kötelezettség             | 46                | 141               |
| <b>Összesen</b>                           | <b>2 480 084</b>  | <b>3 785 210</b>  |

Az éven belül esedékes bankhitel teszi ki a rövid lejáratú kötelezettségek döntő hányadát (2.920.200 EUR), valamint a költségvetés felé fizetendő adók összege (319.864 EUR).

A Társaság nem tart nyilván környezetvédelemmel kapcsolatos kötelezettségeket.

## 2.13 Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

|                                    |                   | adatok EUR-ban    |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Passzív időbeli elhatárolás</b> | <b>2023.12.31</b> | <b>2024.09.30</b> |
| HT Retail bérleti díj              | 363 235           | 334 536           |
| HT Iroda bérleti díj               | 14 233            | 19 733            |
| HT Parkoló bérleti díj             | 1 033             | 1 879             |
| HT Raktár bérleti díj              | 2 831             | 9 914             |
| HT Forgalomarányos bérleti top-up  | -                 | 187 347           |
| HT Egyéb bérleti díj               | 28 183            | 11 619            |
| RT Bérleti díj promóció            | -                 | 401               |
| RT Bérleti díj stand               | 11 201            | 12 664            |
| RT Bérleti homlokzat és reklám     | 3 403             | 5 633             |
| RT Egyéb bérleti díj               | 2 961             | 3 331             |
| Forgalomarányos bérleti díj        | -                 | 14 174            |
| ÜM díj - Retail                    | 281 385           | 313 633           |
| Továbbszámlázott áram bevétel      | 538               | 527               |
| Marketing bevétel                  | 18 779            | 19 976            |
| Marketing bevétel kedvezmény       | -                 | 5 227             |
| Könyvvizsgálat                     | 4 180             | 4 779             |
| Számviteli szolgáltatás            | 4 441             | -                 |
| ERSTE hitelkamat                   | 25 322            | -                 |
| Áram                               | -                 | 274 555           |
| Távfűtés                           | -                 | 28 180            |
| Víz                                | -                 | 8 452             |
| Szennyvíz                          | -                 | 8 394             |
| PM bérköltség                      | -                 | 86 025            |
| PM iroda bérleti díj               | -                 | 20 752            |
| PM díj                             | -                 | 8 558             |
| Karbantartási szolgáltatás         | -                 | 70 411            |
| Labour cost FM / Project coordinat | -                 | 4 619             |
| Általános takarítás                | -                 | 144 736           |
| Kertészeti tevékenység - belső     | -                 | 6 419             |
| Biztonsági szolgálat általános     | -                 | 351 076           |
| PM Parkoló bérköltség              | -                 | 11 853            |
| <b>Összesen</b>                    | <b>761 725</b>    | <b>1 969 403</b>  |

A KEQ Kft. jogelődötől átvett szerződéses megállapodásai alapján a bérleti díjat többnyire előre számlázza a bérlőinek.

### 3 Eredménykimutatás

#### 3.1 Értékesítés nettó árbevétele

A KEQI Kft. éves árbevétele a következőképpen alakult a tárgyidőszakban.

|                                        |                   | adatok EUR-ban    |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b>    | <b>2023.12.31</b> | <b>2024.09.30</b> |
| HT bérleti díj                         | 7 422 713         | 5 500 467         |
| RT bérleti díj                         | 456 586           | 311 700           |
| HT Forgalomarányos bérleti díj         | 968 228           | 993 831           |
| ÜM díj                                 | 3 733 125         | 3 624 810         |
| Továbbszámlázott bevételek             | 3 488 989         | 1 554 488         |
| Marketing bevételek                    | 175 333           | 170 614           |
| Elektromos rendszerhasználati díj      | 243 475           | 195 646           |
| Vizesblokk bevétel                     | 142 046           | 107 428           |
| Egyéb nem épülethez kapcsolódó bevétel | 38 990            | -                 |
| Egyéb épülethez kapcsolódó bevétel     | -                 | 123 775           |
| <b>Összesen</b>                        | <b>16 669 485</b> | <b>12 582 759</b> |

#### 3.2 Aktivált saját teljesítmény értéke

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

#### 3.3 Egyéb bevételek

A Társaság egyéb bevételei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban.

|                                                  |                   | adatok EUR-ban    |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Egyéb bevételek</b>                           | <b>2023.12.31</b> | <b>2024.09.30</b> |
| Egyéb bevételek - kerekítés                      | 6                 | 12                |
| Káreseménnyel kapcs. - kapott                    | 11 254            | -                 |
| Hitelező által elengedett kötelezettség értéke   | 30 749            | 960               |
| Bírságok, kötbér, fekbér, kés-i kamatok - kapott | 19 909            | 1 007             |
| EV - követelés visszaírása                       | 331 326           | 265 288           |
| <b>Összesen</b>                                  | <b>393 243</b>    | <b>267 267</b>    |

### 3.4 Anyagjellegű ráfordítások

A táblázat részletesen tartalmazza a Társaság anyagjellegű ráfordításait.

|                                         |                   | adatok EUR-ban    |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Anyagjellegű ráfordítások</b>        | <b>2023.12.31</b> | <b>2024.09.30</b> |
| Közüzeti díjak                          | 1 963 303         | 1 218 665         |
| Egyéb anyagok                           | 74 824            | 46 456            |
| Karbantartási költségek                 | 2 293 096         | 1 854 825         |
| PM költségek                            | 586 458           | 560 481           |
| FM költségek                            | 267 297           | 149 540           |
| Marketing költségek                     | 871 148           | 289 499           |
| Közüzeti szolgáltatások                 | 426 659           | 49 776            |
| Egyéb anyagjellegű szolgáltatások       | 637 349           | 466 343           |
| Adótanácsadás                           | 498               | 1 800             |
| Számviteli szolgáltatás                 | 65 475            | 49 495            |
| Könyvvizsgálat                          | 5 544             | 6 798             |
| Jogi szolgáltatás                       | 108 961           | 121 458           |
| Hat-i igazg-i, szolg-i díjak, illetékek | 6 267             | 1 817             |
| Bankköltségek                           | 72 235            | 12 979            |
| Biztosítás                              | 36 286            | 67 755            |
| Továbbszámlázott szolgáltatások         | 3 486 607         | 1 147 633         |
| <b>Összesen</b>                         | <b>10 902 006</b> | <b>6 045 320</b>  |

### 3.5 Személyi jellegű ráfordítások

|                                      |                   | adatok EUR-ban    |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Személyi jellegű ráfordítások</b> | <b>2023.12.31</b> | <b>2024.09.30</b> |
| Telefon magánhasználat               | 83                | 65                |
| Üzleti ajándék                       | 9 593             | 7 982             |
| Munkáltatói terh.SZJA                | 629               | 361               |
| Üzleti vendéglátás                   | 2 084             | 1 194             |
| Term. jutt. - Irodai                 | 1 134             | 713               |
| Bérfeladások                         | 545               | 313               |
| <b>Összesen</b>                      | <b>14 068</b>     | <b>10 628</b>     |
| <b>Átlagos statisztikai létszám</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

A KEQI Kft. munkavállalói létszámmal a fordulónapon nem rendelkezik.

### 3.6 Egyéb ráfordítások

A Társasági egyéb ráfordítási a tárgyidőszakban az alábbiak.

|                                             |                   | adatok EUR-ban    |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Egyéb ráfordítások</b>                   | <b>2023.12.31</b> | <b>2024.09.30</b> |
| Egyéb ráfordítások, kerekítés               | -                 | 2                 |
| Adóbírság, késedelmi pótlék                 | 3 224             | 414               |
| Késedelmi kamat                             | 1 449             | 18                |
| Építményadó elszámolási számla              | 730 049           | 573 058           |
| Elengedett követelés könyv szerinti értéke  | 35 766            | 4                 |
| Önellenőrzési pótlék                        | 23 312            | 2 272             |
| EV - követelés                              | 265 288           | 327 562           |
| Helyi iparűzési adó elszámolási számla      | 222 895           | 202 051           |
| Innovációs járulék                          | 33 434            | 30 307            |
| Adóalapot nem növelő késedelmi kamatok      | 195               | 254               |
| Adóalapot növelő késedelmi pótlékok         | -                 | 507               |
| EKR-díj                                     | 34 318            | -                 |
| Véglegesen nem fejlesztési célra átadott PE | 3 226             |                   |
| Klímvédelmi felügyeleti díj                 | -                 | 56                |
| <b>Összesen</b>                             | <b>1 353 155</b>  | <b>1 136 505</b>  |

A tárgyévben az egyéb ráfordítások között jelentős nagyságrendű az építményadó (573.058 EUR), a követelések értékvesztése (327.562 EUR), valamint az iparűzési adó kötelezettség (202.051 EUR) értéke.

### 3.7 Pénzügyi műveletek eredménye

|                                     |                    | adatok EUR-ban     |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Pénzügyi műveletek eredménye</b> | <b>2023.12.31</b>  | <b>2024.09.30</b>  |
| Kapott kamatok                      | 543 167            | 587 326            |
| Árfolyam nyereség                   | 774 701            | 412 235            |
| Árfolyam veszteség                  | - 399 471          | - 477 067          |
| Fizetendő kamatok                   | - 6 672 651        | - 5 246 856        |
| <b>Összesen</b>                     | <b>- 5 754 254</b> | <b>- 4 724 362</b> |

A KEQI Kft. árbevételeinek jelentős hányadát forintban számlázza, ebből, valamint az adókötelezettségekből - melyek szintén forintban fizetendők - adódnak az árfolyam különbözetek.

Kamatot tulajdonosi kölcsön után, valamint az ERSTE Bank által nyújtott hitel után fizet, pénzügyi műveleteinek veszteségét ez okozza.



## 4 Mérlegen kívüli tételek

### 4.1 Adózás

A számvitel és adózás alapjául szolgáló eredmény kapcsolata:

|                                                                 |                    | adatok EUR-ban     |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Adózás</b>                                                   | <b>2023.12.31</b>  | <b>2024.09.30</b>  |
| <i>Adózás előtti eredmény</i>                                   | - 1 762 047        | 251 937            |
| <i>-Elhatárolt veszteség</i>                                    | -                  | -                  |
| <i>-Adótörvény szerinti écs</i>                                 | - 2 821 654        | - 2 178 500        |
| <i>-Követelésre visszaírt értékvesztés</i>                      | - 331 326          | - 265 288          |
| <b>Csökkentő tételek:</b>                                       | <b>- 2 920 286</b> | <b>- 2 443 788</b> |
| <i>+Szvt.szerinti écs</i>                                       | 801 292            | 681 274            |
| <i>+Késedelmi pótlék</i>                                        | 3 224              | 921                |
| <i>+elszámolt értékvesztés</i>                                  | 265 288            | 327 562            |
| <i>+elengedett követelés</i>                                    | 35 766             | 4                  |
| <i>+adóbírság</i>                                               | -                  | -                  |
| <i>+nem a váll.érdekében elszámolt ktg</i>                      | -                  | -                  |
| <i>+Kivezett eszközök értéke Szvt.</i>                          | -                  | -                  |
| <i>+Kamatlevonási korlát miatt</i>                              | 3 674 262          | 2 295 585          |
| <b>Növelő tételek:</b>                                          | <b>4 779 832</b>   | <b>3 305 346</b>   |
| <b>Adó alapjául szolgáló nyereség/(elhatárolható veszteség)</b> | <b>97 499</b>      | <b>1 113 495</b>   |
| Tárgyévi társasági adó (9%)                                     | 8 775              | 100 215            |
| -Adókedvezmények                                                | -                  | - 70 148           |
| <b>Összes tárgyévi társasági adókötelezettség</b>               | <b>-</b>           | <b>30 067</b>      |
|                                                                 |                    |                    |
| <b>Nyereség-minimum</b>                                         | <b>2023.12.31</b>  | <b>2024.09.30</b>  |
| Értékesítés nettó árbevétele                                    | 16 669 485         | 12 582 759         |
| Egyéb bevételek                                                 | 393 243            | 267 267            |
| Pénzügyi műveletek bevételei                                    | 1 317 868          | 999 561            |
| Összesen                                                        | 18 380 596         | 13 849 587         |
| Adó alap 2%                                                     | <b>367 612</b>     | <b>276 992</b>     |
| Társasági adó 9 %                                               | 33 086             | 24 929             |
| -Adókedvezmények                                                | - 23 160           | -                  |
| <b>Tárgyévi fizetendő társasági adó</b>                         | <b>9 926</b>       | <b>-</b>           |
| Nyereség minimum alapján adózik                                 | igen               | nem                |

### 4.2 Származtatott ügyletek

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

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

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Ügylet futamidejének kezdő napja:  | 2022.04.01     |
| Ügylet futamidejének utolsó napja: | 2026.11.24     |
| Névleges tőkeösszeg 2022.12.31.:   | 33.728.310 EUR |
| Fizetett fix kamatláb:             | 1,05 %         |

### 4.3 Kiegészítő információk

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

A Társaságnál felügyelőbizottság nem működik.

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

A Társaság 2024. évben támogatásban nem részesült.

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

A Társaságnak 2024. szeptember 30-án többségi vagy jelentős részesedése más társaságban nem volt.

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

### 4.4 Rendkívüli helyzetek hatása a vállalkozási tevékenységre

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna, 2023. októberében Izrael és a Hamász között. Emellett a közelmúltban a Vörös-tenger térségében alakultak ki olyan konfliktusok, melyek az áruszállításra és az ellátási láncok biztonságára veszélyt jelentettek. A Társaság vezetése a 2024-es év vonatkozásában értékelte a kialakult helyzetet, és megállapította, a Társaság gazdálkodását ezen események érdemben nem befolyásolták. A 2024. évi tevékenységet lezáró beszámoló adataira nem voltak lényegi hatással, és a vállalkozás folytatásának elve a jogutód vonatkozásában továbbra is érvényesül.

## 4.5 Pénzügyi mutatók

| KEQI Kft.                                                    |                                                |            |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------------|
| Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatók                 |                                                |            |            |
|                                                              |                                                |            |            |
|                                                              |                                                |            |            |
|                                                              |                                                |            |            |
|                                                              |                                                | Bázis évre | Tárgy évre |
|                                                              |                                                | 2023.12.31 | 2024.09.30 |
|                                                              |                                                |            |            |
| <b>Befektetett eszközök aránya =</b>                         |                                                |            |            |
|                                                              | <u>Befektetett eszközök</u>                    | 94%        | 94%        |
|                                                              | <u>Összes eszköz</u>                           |            |            |
| <b>Forgóeszközök aránya =</b>                                |                                                |            |            |
|                                                              | <u>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</u> | 6%         | 6%         |
|                                                              | <u>Összes eszköz</u>                           |            |            |
| <b>Tőkeerősség (saját tőke aránya) =</b>                     |                                                |            |            |
|                                                              | <u>Saját tőke</u>                              | 3%         | 3%         |
|                                                              | <u>Mérleg főösszege</u>                        |            |            |
| <b>Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =</b> |                                                |            |            |
|                                                              | <u>Adózott eredmény</u>                        | -48%       | 6%         |
|                                                              | <u>Saját tőke</u>                              |            |            |
| <b>Kötelezettségek aránya =</b>                              |                                                |            |            |
|                                                              | <u>Kötelezettségek</u>                         | 96%        | 95%        |
|                                                              | <u>Mérleg főösszeg</u>                         |            |            |
| <b>Befektetett eszközök fedezete =</b>                       |                                                |            |            |
|                                                              | <u>Saját tőke</u>                              | 3%         | 3%         |
|                                                              | <u>Befektetett eszközök</u>                    |            |            |
| <b>Forgótőke, saját tőke aránya =</b>                        |                                                |            |            |
|                                                              | <u>Forgóeszközök</u>                           | 190%       | 195%       |
|                                                              | <u>Saját tőke</u>                              |            |            |
| <b>Likviditási mutató =</b>                                  |                                                |            |            |
|                                                              | <u>Forgóeszközök</u>                           | 285%       | 203%       |
|                                                              | <u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>          |            |            |
| <b>Árbevétel arányos üzleti eredmény =</b>                   |                                                |            |            |
|                                                              | <u>Üzemi(üzleti) tevékenység eredmény</u>      | 24%        | 40%        |
|                                                              | <u>Értékesítés nettó árbevétele</u>            |            |            |
| <b>Bevétel arányos adózás előtti eredmény =</b>              |                                                |            |            |
|                                                              | <u>Adózás előtti eredmény</u>                  | -10%       | 2%         |
|                                                              | <u>Összes bevétel</u>                          |            |            |
| <b>Eszköz arányos jövedelmezőség =</b>                       |                                                |            |            |
|                                                              | <u>Adózás előtti eredmény</u>                  | -1%        | 0%         |
|                                                              | <u>Eszközök összesen</u>                       |            |            |

4.6 Cash Flow kimutatás

KEQI Kft.

| z                                                                               |   | 2023.12.31  | 2024.09.30  |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|-------------|-------------|
| I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás                          |   | 336 921     | - 90 234    |
| ózás előtti eredmény                                                            | ± | - 1 762 047 | 251 937     |
| működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás                               |   | -           | -           |
| rrrekciók az adózás előtti eredményben                                          | ± | - 217 319   | - 250 418   |
| ámolt amortizáció                                                               | + | 801 292     | 681 274     |
| ámolt értékvesztés és visszairás                                                | + | - 265 288   | -           |
| artalékképzés és -felhasználás különbözete                                      | ± | -           | -           |
| áktetett eszközök értékesítésének eredménye                                     | ± | -           | -           |
| lítói kötelezettség változása                                                   | ± | 531 725     | - 1 423 006 |
| éb rövid lejáratú kötelezettségek változása                                     | ± | - 204 534   | - 192 068   |
| szív időbeli elhatárolások változása                                            | ± | - 1 409 109 | 1 207 678   |
| őkövetelés változása                                                            | ± | - 253 023   | 65 638      |
| rgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása                      | ± | 390 664     | - 37 418    |
| tív időbeli elhatárolások változása                                             | ± | 2 734 486   | - 363 784   |
| etett, fizetendő adó (nyereség után)                                            | - | - 9 926     | - 30 067    |
| etett, osztalék, részesedés                                                     | - | -           | -           |
| II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás                      |   | - 3 345 504 | - 440 239   |
| fektetett eszközök beszerzése                                                   | - | - 3 345 504 | - 440 239   |
| fektetett eszközök eladása                                                      | + | -           | -           |
| 16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, | + | -           | -           |
| ísszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek                   | - | -           | -           |
| pott osztalék, részesedés                                                       | + | -           | -           |
| nzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás                                           |   | 1 131 064   | 933 202     |
| szvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele                                          | + | -           | -           |
| tvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele            | + | -           | -           |
| tel és kölcsön felvétele                                                        | + | 1 131 064   | 933 202     |
| glegesen kapott pénzeszköz                                                      | + | -           | -           |
| szvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)                                   | - | -           | -           |
| tvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése                   | - | -           | -           |
| tel és kölcsön törlesztése, visszafizetése                                      | - | -           | -           |
| glegesen átadott pénzeszköz                                                     | - | -           | -           |
| énzeszközök változása (± I ± II ± III sorok)                                    | - | - 1 877 519 | 402 729     |
| vizás pénzeszközök átértékelése                                                 | ± | 217 319     | 250 418     |
| énzeszközök mérleg szerinti változása (IV ± 27. sorok)                          | ± | - 1 660 200 | 653 147     |

Budapest, 2024. 12. 04.

.....  
a vállalkozás vezetője

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A KEQI Kft tulajdonosainak és az átalakulással létrejött KEQI Zrt. tulajdonosainak

#### Vélemény

Elvégeztük a KEQI Kft, cégjegyzékszám 01-09-346582 ("a Társaság") 2024. szeptember 30-i átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámoló a 2024. szeptember 30-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 127.502.731 EUR, az adózott eredmény 221.870 EUR nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2024. szeptember 30-án fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

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

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

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

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a KEQI Kft 2024. szeptember 30-i üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről,

valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a KEQI Kft 2024. szeptember 30-i üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a KEQI Kft 2024. szeptember 30-i átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámolóért**

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó átalakulás miatti tevékenységet lezáró 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 átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámoló elkészítése.

Az átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az átalakulással létrejövő társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló átalakulás miatti tevékenységet lezáró 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 átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége**

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk 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.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan

véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló átalakulás miatti tevékenységet lezáró 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 az átalakulással létrejött társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az átalakulással létrejött társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az átalakulás miatti tevékenységet lezáró éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budakalász, 2024. december 4.

dr. Bernula Pál  
kamarai tag könyvvizsgáló, ügyvezető  
kamarai tagsági szám: 001119  
Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló  
és Adótanácsadó Kft  
2011, Budakalász Bokros u. 57.  
nyilvántartási szám: 002184

## 8. SZ. MELLÉKLET - KERESZTHIVATKOZÁSI LISTA

### KERESZTHIVATKOZÁSI TÁBLA

A kereszthivatkozási tábla a Befektetők eligazodását kívánja elősegíteni oly módon, hogy tételesen összefoglalja, hogy a VHR mellékletei által előírt kötelező tartalmi elemek a Tájékoztató mely pontjaiban található meg.

A „Rendelet” oszlopban a VHR jelen Tájékoztató tartalmára alkalmazandó mellékleteinek szövege, a „Vonatkozó Rész” oszlopban pedig az előírt tartalom Tájékoztatón belüli elhelyezkedése található.

#### I. Regisztrációs Okmány

| KERESZTHIVATKOZÁSI TÁBLA                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ<br>REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |
| A Bizottság (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének 1. melléklete alapján |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |
| Rendelet pontja                                                                      | Rendelet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vonatkozó rész                                |
| 1. SZAKASZ                                                                           | FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |
| 1.1. pont                                                                            | A regisztrációs okmányban megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása, az utóbbi esetben az érintett részek feltüntetésével. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületeinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását; jogi személyek esetén fel kell tüntetni a nevet és a bejegyzett székhelyet. | III. fejezet (Felelős személyek nyilatkozata) |
| 1.2. pont                                                                            | A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint a regisztrációs okmányban foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és a regisztrációs okmányból nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.                                                                                                                | III. fejezet (Felelős személyek nyilatkozata) |



|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|           | Adott esetben a regisztrációs okmány egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint a regisztrációs okmány azon részeiben foglalt információk, amelyekért felelősek, megfelelnek a tényeknek, és a regisztrációs okmány ezen részeiből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az azokból levonható következtetéseket.                                                       | Nem alkalmazandó                              |
| 1.3. pont | Amennyiben a regisztrációs okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy következő adatait:                                                                                                                                                                                                                                                           | Nem alkalmazandó                              |
|           | a) név;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nem alkalmazandó                              |
|           | b) üzleti elérhetőség;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nem alkalmazandó                              |
|           | c) szakképesítések;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nem alkalmazandó                              |
|           | d) a kibocsátóban levő jelentős érdekelttség, ha van ilyen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nem alkalmazandó                              |
|           | Ha a nyilatkozat vagy jelentés a kibocsátó kérésére készült, ki kell jelenteni, hogy a nyilatkozat vagy jelentés azon személy beleegyezésével került a regisztrációs okmányba, aki engedélyezte a regisztrációs okmány érintett részének tartalmát a Tájékoztató céljára.                                                                                                                                                  | Nem alkalmazandó                              |
| 1.4. pont | Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, meg kell erősíteni, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben erről a harmadik fél által közzétett információkból megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Ezenfelül meg kell adni az információforrás(oka)t is. | III. fejezet (Felelős személyek nyilatkozata) |
| 1.5. pont | A következőkre vonatkozó nyilatkozat:<br><br>a) a [regisztrációs okmány/tájékoztatót] jóváhagyta a(z) [az illetékes hatóság neve] mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság;                                                                                                                                                                                                                              | III. fejezet (Felelős személyek nyilatkozata) |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>b) a(z) [az illetékes hatóság neve] ezt a [regisztrációs okmány/tájékoztatót] csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá;</p> <p>c) az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az e [regisztrációs okmány/tájékoztató] tárgyát képező kibocsátó jóváhagyásaként.</p>                                                                                                                             | <p>III. fejezet (Felelős személyek nyilatkozata)</p> <p>III. fejezet (Felelős személyek nyilatkozata)</p> |
| 2. SZAKASZ | JOGSZABÁLY SZERINT ENGEDÉLYEZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                           |
| 2.1. pont  | A kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe (valamint szakmai testületekben való tagsága) a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakra vonatkozóan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | IV. Fejezet, 2. pont (FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓ)                                                            |
| 2.2. pont  | Amennyiben könyvvizsgálók a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban lemondtak, leváltották őket vagy megbízásukat nem újítták meg, ennek részletei, ha lényegesek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | IV. Fejezet, 2. pont (FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓ)                                                            |
| 3. SZAKASZ | KOCKÁZATI TÉNYEZŐK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                           |
| 3.1. pont  | <p>A kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása, korlátozott számú kategóriában, a „Kockázati tényezők” című részben.</p> <p>Minden egyes kategóriában a kibocsátó, az ajánlattevő vagy a szabályozott piacra való bevezetést kérő személy által végzett értékelés alapján a leglényegesebb kockázatokat – figyelemmel a kibocsátóra gyakorolt negatív hatásokra és az előfordulásuk valószínűségére – kell először feltüntetni. A kockázatokat alá kell támasztania a regisztrációs okmány tartalmának.</p> | <p>II. Fejezet</p> <p>II. Fejezet</p>                                                                     |
| 4. SZAKASZ | A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                           |
| 4.1. pont  | A kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | IV. Fejezet, 4.1 pont (A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve)                                        |
| 4.2. pont  | A kibocsátó cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszama és jogalany-azonosítója („LEI”).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | IV. Fejezet, 4.2 pont (A Kibocsátó cégbejegyzésének helye)                                                |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3. pont   | A kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, kivéve, ha határozatlan időre hozták létre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | IV. Fejezet, 4.3 (A Kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama)                                                                                                             |
| 4.4. pont   | A kibocsátó székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének (vagy – amennyiben az eltér a bejegyzett székhelyétől – tevékenysége elsődleges helyének) címe, telefonszáma, valamint a kibocsátó weboldala, ha van ilyen, azzal a felelősségkizáró nyilatkozattal, hogy a weboldalon szereplő információk nem képezik a Tájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek a Tájékoztatóba. | IV. Fejezet, 4.4 (A Kibocsátóra vonatkozó egyéb információk) és<br>IV. Fejezet, 4.5 (A Kibocsátó működésére irányadó jogszabályok)<br>IV. Fejezet, 4.2 pont (A Kibocsátó cégbejegyzésének helye) |
| 5. SZAKASZ  | ÜZLETI ÁTTEKINTÉS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                  |
| 5.1. pont   | Fő tevékenységek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |
| 5.1.1. pont | A kibocsátó működése és fő tevékenységei jellegének, valamint az ahhoz kapcsolódó kulcstényezőknek a bemutatása, az értékesített termékek és/vagy nyújtott szolgáltatások főbb kategóriái a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében;                                                                                                                                                                                                                                | IV. fejezet, 5.2.1 pont (A Kibocsátó fő tevékenységének bemutatása)                                                                                                                              |
| 5.1.2. pont | A már bevezetett jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások feltüntetése, és olyan mértékben, amennyire az új termékek vagy szolgáltatások fejlesztését nyilvánosságra hozták, a fejlesztésük helyzetének bemutatása.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | IV. fejezet, 5.2.1 pont (A Kibocsátó fő tevékenységének bemutatása)                                                                                                                              |
| 5.2. pont   | Legfontosabb piacok<br><br>Azon főbb piacok bemutatása, amelyeken a kibocsátó verseng, ideértve a teljes bevétel működési szegmensenkénti és földrajzi piaconkénti bontását a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében.                                                                                                                                                                                                                                              | IV. fejezet, 5.3.1. pont (Legfontosabb piacok)                                                                                                                                                   |
| 5.3. pont   | A kibocsátó üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | IV. fejezet, 5.2.1 pont (A Kibocsátó fő tevékenységének bemutatása)                                                                                                                              |
| 5.4. pont   | Stratégia és célok                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | IV. fejezet, 5.4 pont (Stratégia és célok)                                                                                                                                                       |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | A kibocsátó pénzügyi és nem pénzügyi (ha van ilyen) stratégiájának és céljainak bemutatása. Ennek a leírásnak figyelembe kell vennie a kibocsátó jövőbeli kihívásait és kilátásait.                                                                                               |                                                                                                         |
| 5.5. pont   | Amennyiben a kibocsátó üzleti tevékenysége vagy jövedelmezősége szempontjából jelentőséggel bír, összefoglaló adatok arról, hogy a kibocsátó milyen mértékben függ szabadalmaktól, engedélyektől, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésektől vagy új gyártási eljárásoktól. | IV. fejezet, 5.5 pont (Szabadalmak, engedélyek, lényeges pénzügyi szerződések és új gyártási eljárások) |
| 5.6. pont   | A kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok.                                                                                                                                                                                  | IV. fejezet, 5.6 pont (Versenyhelyzet)                                                                  |
| 5.7. pont   | Beruházások                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |
| 5.7.1. pont | A kibocsátó lényeges beruházásainak bemutatása (az összeg feltüntetésével), a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében, a regisztrációs okmány keltéig.                                                                                  | IV. fejezet, 5.7 pont (Beruházások)                                                                     |
| 5.7.2. pont | A kibocsátó folyamatban levő azon lényeges beruházásainak bemutatása, amelyek tekintetében már vállalt biztos elkötelezettséget, ideértve a befektetések földrajzi megoszlását (belföldi és külföldi) és a finanszírozás módját (belső vagy külső forrásokból).                   | IV. fejezet, 5.7 pont (Beruházások)                                                                     |
| 5.7.3. pont | Azon vegyes vállalatokra és vállalkozásokra vonatkozó információk, amelyek tőkéjében a kibocsátó részesedéssel rendelkezik, és amelyek valószínűleg jelentősen befolyásolják a kibocsátó saját eszközeinek, forrásainak, pénzügyi helyzetének valamint eredményének értékelését.  | IV. fejezet, 5.8 pont (Vegyes vállalatokra vonatkozó információk)                                       |
| 5.7.4. pont | Azon környezetvédelmi kérdések bemutatása, amelyek a kibocsátó tárgyi eszközeinek felhasználását érinthetik.                                                                                                                                                                      | IV. fejezet, 5.9 pont (A Kibocsátó tárgyi eszközeit érintő környezetvédelmi kérdések)                   |
| 6. SZAKASZ  | SZERVEZETI FELÉPÍTÉS                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                         |
| 6.1. pont   | Amennyiben a kibocsátó egy csoport tagja, a csoport és a kibocsátó csoporton belüli pozíciójának rövid ismertetése. Ez készülhet a szervezeti felépítést bemutató ábra formájában – vagy a leíráshoz mellékelhető ilyen ábra –, ha az segíti a szervezeti felépítés tisztázását.  | IV. fejezet, 6.1 pont (A Kibocsátó tulajdonosi struktúrája)                                             |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 6.2. pont   | A kibocsátó jelentős leányvállalatainak felsorolása, ideértve a leányvállalat nevét, a bejegyzés vagy székhely szerinti országot, a tulajdonosi jogokban való részesedést és a szavazati jogokban való részesedést, ha az nem egyezik meg az előbbivel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | IV. fejezet, 6.2 pont (A leányvállalatok bemutatása) |
| 7. SZAKASZ  | AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                      |
| 7.1. pont   | Pénzügyi helyzet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                      |
| 7.1.1. pont | <p>Amennyiben a regisztrációs okmány máshol nem ismerteti, és amennyiben az szükséges a kibocsátó vállalkozása egészének megértéséhez, a kibocsátó vállalkozása fejlődésének és teljesítményének, valamint helyzetének megbízható bemutatása az egyes évek és évközi időszakok vonatkozásában, amelyek a múltbeli pénzügyi információk szempontjából relevánsak, beleértve a lényeges változások okainak bemutatását is.</p> <p>Az áttekintésnek a kibocsátó vállalkozásának alakulásáról és teljesítményéről, illetve a vállalkozás helyzetéről kiegyensúlyozott és átfogó, az üzleti tevékenység nagyságrendjével és összetettségével összhangban álló elemzést kell nyújtania.</p> <p>A kibocsátó fejlődésének, teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges mértékben az elemzésnek tartalmaznia kell a pénzügyi és adott esetben azon kulcsfontosságú, nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatókat, amelyek lényegesek az adott üzleti tevékenység szempontjából. Az elemzésnek adott esetben hivatkoznia kell az éves pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekre, valamint kiegészítő magyarázatokat kell tartalmaznia azokra vonatkozóan.</p> | IV. fejezet, 11.1. pont (Pénzügyi helyzet)           |
| 7.1.2. pont | <p>Amennyiben a regisztrációs okmány máshol nem ismerteti, és amennyiben az szükséges a kibocsátó vállalkozása egészének megértéséhez, az áttekintés nyújtson tájékoztatást a következőkről is:</p> <p>a) a kibocsátó várható jövőbeli fejlődése;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nem alkalmazandó                                     |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                              |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|             | b) a kutatás és fejlesztés területén folytatott tevékenységek.                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |
|             | A 7.1. pontban megállapított követelmények teljesíthetők a vezetés 2013/34/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv (1) 19. és 29. cikkében említett beszámolójával.                                                                                                                                                                         |                                                                              |
| 7.2. pont   | Üzleti eredmény                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                              |
| 7.2.1. pont | A kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása, ideértve a szokatlan vagy ritka eseményeket vagy új fejleményeket is, továbbá azt is, hogy ezek milyen mértékben befolyásolták az eredményt.                                                                                       | IV. fejezet, 11.1.3. pont (A Kibocsátó jelentősebb eredményeinek bemutatása) |
| 7.2.2. pont | Amennyiben a múltbeli pénzügyi információk a nettó értékesítés vagy nettó bevétel jelentős változását mutatják, a változások okainak szöveges magyarázata.                                                                                                                                                                                    | IV. fejezet, 11.1.3. pont (A Kibocsátó jelentősebb eredményeinek bemutatása) |
| 8. SZAKASZ  | TŐKEFORRÁSOK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                              |
| 8.1. pont   | A kibocsátó saját tőkeforrásaira vonatkozó adatok (mind rövid, mind pedig hosszú távon).                                                                                                                                                                                                                                                      | IV. fejezet, 12. pont (TŐKEFORRÁSOK)                                         |
| 8.2. pont   | A kibocsátó pénzforgalmának (cash flow) forrásai és összege, valamint szöveges bemutatása.                                                                                                                                                                                                                                                    | IV. fejezet, 11.1.2 pont (A Kibocsátó cash flow kimutatásának bemutatása)    |
| 8.3. pont   | A kibocsátó hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása.                                                                                                                                                                                                                                                                   | IV. fejezet, 5.5.1 pont (Hitelszerződés)                                     |
| 8.4. pont   | Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.                                                                                                                                                              | IV. fejezet, 5.5.1 pont (Hitelszerződés)                                     |
| 8.5. pont   | Az 5.7.2. pontban említett kötelezettségvállalás teljesítéséhez szükséges finanszírozás várható forrásai.                                                                                                                                                                                                                                     | Nem alkalmazandó                                                             |
| 9. SZAKASZ  | SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |
| 9.1. pont   | Annak a szabályozási környezetnek a bemutatása, amelyben a kibocsátó működik, és amely jelentősen befolyásolhatja üzleti tevékenységét, minden olyan kormányzati, gazdasági, költségvetési, monetáris vagy politikai intézkedésre vagy tényezőre vonatkozó információval együtt, amely közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolta vagy | IV. fejezet 15. pont (SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET)                                |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                      |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                | befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                      |
| 10.<br>SZAKASZ | TRENDEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                      |
| 10.1. pont     | <p>A következők ismertetése:</p> <p>a) a gyártásra, értékesítésre és készletekre, a költségekre és értékesítési árakra vonatkozó legjelentősebb közelmúltbeli trendek az utolsó pénzügyi év vége és a regisztrációs okmány dátuma közötti időszakban;</p> <p>b) a csoport pénzügyi teljesítményében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta a regisztrációs okmány közzétételének napjáig bekövetkezett jelentős változások bemutatása, amelyre vonatkozóan pénzügyi információkat tettek közzé, vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.</p>                   | IV. fejezet 5.3. pont (Legfontosabb piacok, trendek) |
| 10.2. pont     | Az ismert trendek, a bizonytalansági tényezők, a kereslet, a kötelezettségvállalások vagy események bemutatása, amelyek valószínűleg jelentős hatást gyakorolhatnak a kibocsátó üzleti kilátásaira legalább a folyó pénzügyi évben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | IV. fejezet 5.3. pont (Legfontosabb piacok, trendek) |
| 11.<br>SZAKASZ | NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY - BECSLÉS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nem alkalmazandó                                     |
| 11.1. pont     | Amennyiben a kibocsátó nyereség-előrejelzést vagy nyereségbecslést tett közzé (amely még mindig fennáll és érvényes), a regisztrációs okmánynak tartalmaznia kell ezt a nyereség-előrejelzést vagy -becslést. Amennyiben a közzétett nyereség-előrejelzés vagy -becslés fennáll, de már nem érvényes, nyilatkozni kell erről, valamint magyarázatot kell adni arra vonatkozóan, hogy az előrejelzés vagy becslés miért nem érvényes már. Az ilyen érvénytelen nyereség-előrejelzésre vagy -becslésre nem vonatkoznak a 11.2. és 11.3. pontban foglalt követelmények. |                                                      |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 11.2. pont  | <p>Amennyiben a kibocsátó úgy dönt, hogy új nyereség-előrejelzést vagy új nyereségbecslést, vagy a 11.1. pont értelmében korábban közzétett nyereség-előrejelzést vagy korábban közzétett nyereségbecslést nyújt be, a nyereség-előrejelzésnek vagy -becslésnek világosnak és egyértelműnek kell lennie, és tartalmaznia kell egy nyilatkozatot azokról a főbb feltételezésekről, amelyeken a kibocsátó előrejelzése vagy becslése alapul.</p> <p>Az előrejelzésnek vagy becslésnek meg kell felelnie a következő elveknek:</p> <p>a) egyértelműen meg kell különböztetni az azokra a tényezőkre vonatkozó feltételezéseket, amelyeket az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai befolyásolni tudnak, és az azokra a tényezőkre vonatkozó feltételezéseket, amelyek egyértelműen az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjainak a hatáskörén kívül esnek;</p> <p>b) a feltételezéseknek észszerűnek, a Befektetők számára könnyen érthetőnek, egyedinek és pontosnak kell lenniük, és nem vonatkozhatnak az előrejelzések alapjául szolgáló becslések általános pontosságára;</p> <p>c) előrejelzés esetén a feltételezéseknek fel kell hívniuk a Befektetők figyelmét azokra a bizonytalan tényezőkre, amelyek lényegesen módosíthatják az előrejelzés kimenetét.</p> |  |
| 11.3. pont  | <p>A Tájékoztatónak tartalmaznia kell egy nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nyereség-előrejelzés vagy -becslés összeállítása és elkészítése oly módon történt, amely egyszerre:</p> <p>a) összehasonlítható a múltbeli pénzügyi információkkal;</p> <p>b) összhangban van a kibocsátó számviteli politikájával.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 12. SZAKASZ | IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ TESTÜLETEK ÉS VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12.1. pont | A következő személyek neve, üzleti elérhetősége és beosztása a kibocsátón belül, valamint az említett kibocsátón kívül általuk ellátott főbb tevékenységek, amennyiben ezek a kibocsátó szempontjából lényegesek:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | <p>a) az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai;</p> <p>b) betéti részvénytársaság korlátlan felelősségű tagjai;</p> <p>c) alapítók, ha a kibocsátó kevesebb mint öt éve alakult meg;</p> <p>d) bármely vezető tisztségviselő, akinek személye hozzájárulhat annak megállapításához, hogy a kibocsátó megfelelő szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik a kibocsátó üzleti tevékenységének vezetéséhez.</p> <p>Az a)–d) pontban említett bármely személyek közötti családi kapcsolatok jellegének részletei.</p> <p>A kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületének minden tagja esetében, továbbá az első albekezdés b) és d) pontjában említett személyek esetében részletezni kell az adott személy vezetői szakértelmét és tapasztalatát, valamint a következő információkat:</p> <p>a) minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az említett személyek az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjai vagy partnerek voltak, jelezve azt is, hogy az adott személy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben. Nem szükséges felsorolni a kibocsátó összes olyan leányvállalatát, ahol a személy szintén tagja az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületnek;</p> <p>b) ha a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;</p> | <p>IV. fejezet, 7.1.1 pont (Igazgatóság)</p> <p>IV. fejezet, 7.1.2 pont (Felügyelőbizottság)<br/>Nem alkalmazandó</p> <p>IV. fejezet 5.1 (A Kibocsátó története, főbb mérőföldkövei)</p> <p>IV. fejezet 7.1 (Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők)</p> <p>IV. fejezet 7.1 (Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők)</p> <p>Nem alkalmazandó</p> |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>c) minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei az első albekezdés a) és d) pontjában bemutatott azon személy vonatkozásában, aki egy vagy több fenti minőségből eredően annak részese volt, legalább az előző öt évre vonatkozóan;</p> <p>d) törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.</p> <p>Amennyiben nincs ilyen jellegű, kötelezően nyilvánosságra hozandó információ, erről nyilatkozatot kell tenni.</p> | <p>Nem alkalmazandó</p> <p>Nem alkalmazandó</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 12.2. pont | <p>Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége</p> <p>A 12.1. pontban említett személyek által a kibocsátó számára végzett feladatok, az említett személyek magánérdeke és/vagy más feladatai közötti potenciális összeférhetetlenséget egyértelműen közölni kell. Amennyiben nem áll fenn összeférhetetlenség, erről nyilatkozatot kell tenni.</p> <p>Meg kell nevezni a főrésztvényesekkel, ügyfelekkel, szállítókkal vagy egyéb személyekkel kötött megállapodásokat vagy egyezségeket, amelyek alapján a 12.1. pontban említett személyeket igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjává vagy vezető tisztségviselővé választották.</p> <p>A 12.1. pontban említett személyekkel kötött olyan megállapodások ismertetése, amelyek értelmében meghatározott időtartamra korlátozzák a kibocsátó értékpapírjaiban való részesedésük elidegenítését.</p>                             | <p>IV. fejezet, 7.2 pont (Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége)</p> <p>IV. fejezet, 7.2 pont (Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége)</p> <p>IV. fejezet, 7.2 pont (Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége)</p> <p>IV. fejezet, 7.2 pont (Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége)</p> |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.<br>SZAKASZ | JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |
|                | A 12.1. pont első albekezdésének a) és d) pontjában említett személyek számára az utolsó teljes pénzügyi év tekintetében:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                 |
| 13.1. pont     | A kibocsátó és leányvállalatai által a kibocsátó és leányvállalatai számára bármely személy által bármely minőségben végzett szolgáltatásért az érintett személyeknek fizetett javadalmazás (ideértve a sikerdíjakat és utólagos javadalmazást is) és természetbeni juttatások összege.<br><br>Ezt az információt egyénenkénti alapon kell megadni, kivéve, ha a kibocsátó székhelye szerinti országban nincs ilyen kötelezettség, illetve a kibocsátó más módon nem teszi nyilvánossá ezeket az információkat. | IV. fejezet 9.1. pont<br>(Javadalmazások)                                                       |
| 13.2. pont     | A kibocsátó vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott teljes összegek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | IV. fejezet 9.2. pont<br>(Munkavállalói ösztönző rendszerek)                                    |
| 14.<br>SZAKASZ | TESTÜLETI TAGSÁGGAL KAPCSOLATOS GYAKORLAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                 |
|                | Eltérő rendelkezés hiányában a kibocsátó utolsó teljes pénzügyi évére vonatkozóan a 12.1. pont első albekezdésének a) pontjában említett személyek tekintetében a következő adatokat kell megadni:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |
| 14.1. pont     | A jelenlegi megbízás lejártának időpontja, ha van ilyen, és a személy által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | IV. fejezet, 7.1.1 pont<br>(Igazgatóság)<br><br>IV. fejezet, 7.1.2 pont<br>(Felügyelőbizottság) |
| 14.2. pont     | Az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai és a kibocsátó vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő, illetve egy megfelelő nyilatkozat arról, hogy nincsenek ilyen juttatások.                                                                                                                                                                                                                         | IV. fejezet, 7.1.1 pont<br>(Igazgatóság)<br><br>IV. fejezet, 7.1.2 pont<br>(Felügyelőbizottság) |
| 14.3. pont     | Információk a kibocsátó könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottságáról, ideértve a bizottsági tagok nevét és a bizottság                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | IV. fejezet, 7.3 pont<br>(Könyvvizsgálattal és                                                  |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | működési szabályainak összefoglalóját.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | javadalmazással foglalkozó bizottság)                                                                                      |
| 14.4. pont  | Nyilatkozat arról, hogy a kibocsátó teljesíti-e a kibocsátóra alkalmazandó vállalatirányítási rendszer(ek) követelményeit. Amennyiben a kibocsátó nem teljesíti a rendszer követelményeit, erről indoklással ellátott nyilatkozatot kell mellékelni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | IV. fejezet, 7.4 pont (A Kibocsátó vállalatirányítása)                                                                     |
| 14.5. pont  | A vállalatirányításra gyakorolt esetleges lényeges hatások, beleértve az igazgatóság és a bizottságok összetételének jövőbeli változásait (amennyiben arról már döntött az igazgatóság és/vagy a részvényesek közgyűlése).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nem alkalmazandó                                                                                                           |
| 15. SZAKASZ | ALKALMAZOTTAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                            |
| 15.1. pont  | Az alkalmazottak létszáma az időszak végén, vagy a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig minden egyes pénzügyi évre vonatkozóan az alkalmazottak átlagos létszáma (és e számok változása, amennyiben jelentőséggel bír), továbbá, ha lehetséges és jelentőséggel bír, az alkalmazottak megoszlása fő tevékenységi körönként és földrajzilag. Amennyiben a kibocsátó jelentős számban foglalkoztat ideiglenes alkalmazottat, nyilatkozni kell az ideiglenes alkalmazottak átlagos létszámáról a legutolsó pénzügyi évben. | IV. fejezet 10. pont (Alkalmazottak létszáma)                                                                              |
| 15.2. pont  | Részvénytulajdon és részvényopciók<br><br>A 12.1. pont első albekezdésének a) és d) pontjában említett minden személy tekintetében a lehető legfrissebb információkat kell megadni az említett személyeknek a kibocsátó részvényeiből való részesedéséről és a részvényekhez kapcsolódó opciókról.                                                                                                                                                                                                                                                                         | IV. fejezet 9.3. pont (Részvénytulajdon és részvényopciók)                                                                 |
| 15.3. pont  | Azon megállapodások ismertetése, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a kibocsátó tőkéjéből.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | IV. fejezet 9.2 pont (Munkavállalói ösztönző rendszerek)<br><br>IV. fejezet 9.3. pont (Részvénytulajdon és részvényopciók) |
| 16. SZAKASZ | FŐRÉSZVÉNYESEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                            |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                 |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16.1. pont  | Amennyiben a kibocsátó számára ismert – az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjain kívül – azon személyek neve, akik a regisztrációs okmány keltének napján közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a kibocsátóra irányadó nemzeti jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után, az egyes ilyen személyek érdekeltségének megfelelő összeg feltüntetésével; amennyiben nincs ilyen személy, erre vonatkozóan nyilatkozni kell.                  | IV. fejezet 8.1. pont (Személyek, akiknek a Kibocsátóban közvetlen vagy közvetett befolyása bejelentés köteles) |
| 16.2. pont  | A kibocsátó fő részvényesei eltérő szavazati jogokkal rendelkeznek-e, vagy nyilatkozni kell arról, hogy nincsenek ilyen szavazati jogok.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | IV. fejezet 8.2. pont (Fő részvényesek eltérő szavazati joga)                                                   |
| 16.3. pont  | Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt van-e, e más személy megnevezése, az ellenőrzés jellegének és az azzal való visszaélés megakadályozására hozott intézkedéseknek a leírása.                                                                                                                                                                                                                                                         | IV. fejezet 8.1. pont (Személyek, akiknek a Kibocsátóban közvetlen vagy közvetett befolyása bejelentés köteles) |
| 16.4. pont  | A kibocsátó által ismert azon megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban a kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | IV. fejezet 8.4. pont (A Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulását eredményezhető megállapodások)                |
| 17. SZAKASZ | KAPCSOLT FELEKKEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                 |
| 17.1. pont  | A kapcsolt felekkel folytatott azon ügyletek adatait (ebben az összefüggésben az 1606/2002/EK európai parlamenti és tanácsi rendelettel (2) összhangban elfogadott standardokban meghatározott információk), amelyeket a kibocsátó a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig hajtott végre, az 1606/2002/EK rendelet alapján elfogadott, megfelelő standarddal összhangban kell közölni.<br><br>Amennyiben az említett standardok nem vonatkoznak a kibocsátóra, a következő információkat kell megadni: | IV. fejezet 17. pont (KAPCSOLT FELEKKEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK)                                                    |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                         |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <p>a) a kibocsátó számára – ügyletenként vagy összességükben – jelentőséggel bíró ügyletek jellege és terjedelme. Amennyiben a kapcsolt felekkel folytatott ügyletek nem piaci alapon jöttek létre, indokolni kell ennek okát. Visszafizetetlen kölcsön esetén, beleértve a bármely jellegű garanciát is, meg kell adni a hátralékos összeget;</p> <p>b) a kapcsolt felekkel folytatott ügyletek mekkora összeget, illetve százalékos arányt képviselnek a kibocsátó forgalmában.</p> |                                                                                         |
| 18. SZAKASZ  | A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         |
| 18.1. pont   | Múltbeli pénzügyi információk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői)                       |
| 18.1.1. pont | A három utolsó pénzügyi évre (illetve rövidebb időszakra, ha a kibocsátó rövidebb ideje működik) vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk, továbbá könyvvizsgálói jelentés mindegyik évre.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői), 2-6. sz. mellékletek |
| 18.1.2. pont | A mérlegfordulónap változása                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nem alkalmazandó                                                                        |
|              | Ha a kibocsátó a múltbeli pénzügyi információk szempontjából releváns időszakban megváltoztatta mérlegfordulónapját, az auditált múltbeli pénzügyi információknak legalább 36 hónapot, vagy a kibocsátó tevékenységének teljes időszakát le kell fedniük, attól függően, hogy melyik időszak a rövidebb.                                                                                                                                                                              | Nem alkalmazandó                                                                        |
| 18.1.3. pont | <p>Számviteli standardok</p> <p>A pénzügyi információkat az Unió által az 1606/2002/EK rendelet alapján átvett nemzetközi pénzügyi beszámolási standardokkal összhangban kell összeállítani.</p> <p>Amennyiben az 1606/2002/EK rendelet nem alkalmazandó, a pénzügyi információkat a következőkkel összhangban kell összeállítani:</p> <p>a) a tagállam EGT-beli kibocsátókra vonatkozó nemzeti számviteli standardjai a 2013/34/EU irányelvben előírtak szerint;</p>                 | IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői)                       |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|              | b) harmadik ország 1606/2002/EK rendelettel egyenértékű nemzeti számviteli standardjai a harmadik országbeli kibocsátókra vonatkozóan. Amennyiben a harmadik ország nemzeti számviteli standardjai nem egyenértékűek az 1606/2002/EK rendelettel, a pénzügyi kimutatásokat az említett rendeletnek megfelelően ismételt el kell készíteni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                   |
| 18.1.4. pont | <p>A számviteli keret változása</p> <p>A legutóbbi auditált múltbeli pénzügyi információkat, amelyek tartalmazzák az előző évre vonatkozó összehasonlító adatokat, a kibocsátó legközelebb közzéteendő éves pénzügyi beszámolójában elfogadott számviteli keretnek megfelelő formában kell összeállítani és benyújtani, figyelembe véve az éves pénzügyi beszámolóra alkalmazandó számviteli standardokat, politikát és jogszabályokat.</p> <p>A kibocsátóra alkalmazandó számviteli kereten belüli változások nem teszik szükségessé az auditált pénzügyi kimutatások kizárólag a Tájékoztató céljára történő ismételt elkészítését. Amennyiben azonban a kibocsátó új számviteli keret elfogadását tervezi a következő közzétett pénzügyi kimutatásaiban, legalább egy teljeskörű pénzügyi kimutatást (az 1606/2002/EK rendeletben meghatározott IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard definíciója szerint), beleértve az összehasonlító adatokat is, a kibocsátó legközelebb közzéteendő éves pénzügyi beszámolójában elfogadott formában kell elkészíteni, figyelembe véve az éves pénzügyi beszámolóra alkalmazandó számviteli standardokat, politikát és jogszabályokat.</p> | IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői) |
| 18.1.5. pont | Amennyiben az auditált pénzügyi információkat a nemzeti számviteli standardok szerint állították össze, annak legalább a következőket kell tartalmaznia:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2-6. sz. mellékletek                                              |
|              | <p>a) a mérleg;</p> <p>b) az eredménykimutatás;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                   |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|              | <p>c) kimutatás a saját tőke összes változásáról, vagy kimutatás a saját tőke azon változásairól, amelyek a tulajdonosokkal folytatott tőkeműveletektől vagy a tulajdonosoknak történt osztalékfizetésektől eltérő okok miatt következtek be;</p> <p>d) nyilatkozat a pénzforgalomról (cash flow);</p> <p>e) számviteli politika és kiegészítő mellékletek.</p>                                                                                                                                    |                                                                   |
| 18.1.6. pont | <p>Konszolidált pénzügyi kimutatások</p> <p>Amennyiben a kibocsátó külön éves beszámolót és konszolidált éves beszámolót is készít, a regisztrációs okmányban szerepelnie kell legalább a konszolidált éves beszámolónak.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nem alkalmazandó                                                  |
| 18.1.7. pont | <p>A pénzügyi információ dátuma</p> <p>Az utolsó évi auditált pénzügyi információk mérlegfordulónapja nem lehet régebbi a következők egyikénél:</p> <p>a) a regisztrációs okmány dátumától számított 18 hónap, ha a kibocsátó auditált évközi pénzügyi kimutatást közöl a regisztrációs okmányban;</p> <p>b) a regisztrációs okmány dátumától számított 16 hónap, ha a kibocsátó nem auditált évközi pénzügyi kimutatást közöl a regisztrációs okmányban.</p>                                      | IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői) |
| 18.2. pont   | Évközi és egyéb pénzügyi információk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői) |
| 18.2.1. pont | <p>Amennyiben a kibocsátó az utolsó auditált pénzügyi kimutatásainak időpontja óta negyedévente vagy félévente pénzügyi információkat tett közzé, ezeket fel kell tüntetni a regisztrációs okmányban. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat auditálták vagy felülvizsgálták, a könyvvizsgálói vagy felülvizsgálati jelentést is közölni kell. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat nem auditálták vagy nem vizsgálták felül, ezt is jelezni kell.</p> | IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői) |



|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|              | <p>Amennyiben a regisztrációs okmány az utolsó auditált pénzügyi kimutatások keltét követően több mint kilenc hónappal később készült, annak olyan évközi pénzügyi információkat kell tartalmaznia, amelyeket adott esetben nem auditáltak (ebben az esetben jelezni kell ezt a tényt), és amelyek a pénzügyi év legalább első hat hónapjára kiterjednek.</p> <p>Az 1606/2002/EK rendelet követelményeivel összhangban összeállított évközi pénzügyi információk.</p> |                                                                     |
|              | <p>Az 1606/2002/EK rendelet hatálya alá nem tartozó kibocsátók esetében az évközi pénzügyi információknak az előző pénzügyi év azonos időszakára vonatkozó összehasonlító kimutatást is tartalmazniuk kell, azzal a kivétellel, hogy az összehasonlító mérlegadatokra vonatkozó követelmény az év végi mérleg benyújtásával teljesíthető az alkalmazandó pénzügyi beszámolási keretnek megfelelően.</p>                                                               | Nem alkalmazandó                                                    |
| 18.3. pont   | A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | IV. fejezet 2. pont (Független könyvvizsgáló), 2-6. sz. mellékletek |
| 18.3.1. pont | <p>A múltbeli éves pénzügyi információkat függetlenül kell auditálni. A könyvvizsgálói jelentést a 2006/43/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvvel és az 537/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendelettel összhangban kell elkészíteni.</p>                                                                                                                                                                                                                 | IV. fejezet 2. pont (Független könyvvizsgáló), 2-6. sz. mellékletek |
|              | <p>Amennyiben a 2006/43/EK irányelv és az 537/2014/EU rendelet nem alkalmazandó, a múltbeli éves pénzügyi információkat az adott tagállamban alkalmazandó könyvvizsgálati standardokkal, illetve azokkal egyenértékű standardokkal összhangban kell ellenőriztetni, illetve véleményeztetni annak megállapítása céljából, hogy a regisztrációs okmány céljának megfelelő valós és megbízható képet adnak-e.</p>                                                       |                                                                     |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                   |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 18.3.1a.pont | Amennyiben a jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók megtagadják a múltbeli pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés elkészítését, illetve a jelentés fenntartásokat, véleménymódosítást, felelősségkizárást vagy figyelemfelhívó megjegyzést tartalmaz, arról indoklást kell adni, és a fenntartásokat, véleménymódosítást, felelősségkizárást vagy figyelemfelhívó megjegyzést teljes egészében ismertetni kell.                                         | Nem alkalmazandó                                                  |
| 18.3.2. pont | Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | IV. fejezet 2. pont (Független könyvvizsgáló)                     |
| 18.3.3. pont | Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi információk nem a kibocsátó auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak, jelezni kell az információk forrását, és azt, hogy az információkat nem ellenőrizték.                                                                                                                                                                                                                                                                | IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői) |
| 18.4. pont   | Előzetes pénzügyi információk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nem alkalmazandó                                                  |
| 18.4.1. pont | Jelentős bruttó változás esetén annak bemutatása, hogy az ügylet milyen hatást gyakorolhatott volna a kibocsátó eszközeire, forrásaira és bevételeire, ha azt a jelentés szerinti időszak kezdetén vagy a jelentési napon hajtották volna végre.<br><br>Ez a követelmény általában előzetes pénzügyi információk megadásával teljesíthető. Az előzetes pénzügyi információkat a 20. mellékletben megállapított módon kell bemutatni, és az ott előírt adatokat kell tartalmazniuk. | Nem alkalmazandó                                                  |
|              | Az előzetes pénzügyi információkhoz mellékelni kell független könyvelő vagy könyvvizsgáló jelentését.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nem alkalmazandó                                                  |
| 18.5. pont   | Osztalékpolitika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | IV. Fejezet 11.2 pont (Osztalékpolitika)                          |
| 18.5.1. pont | A kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája. Ha a kibocsátó nem rendelkezik ilyen politikával, megfelelően nyilatkozni kell erről.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | IV. Fejezet 11.2 pont (Osztalékpolitika)                          |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                         |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 18.5.2. pont | A múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi éve tekintetében az egy részvényre jutó osztalék összege; amennyiben a kibocsátó részvényeinek száma megváltozott, az összehasonlíthatóság érdekében ennek megfelelően ki kell igazítani az összeget.                                                                                                                                                           | IV. Fejezet 11.2pont (Osztalékpolitika)                                                 |
| 18.6. pont   | Bíróági és választott bírósági eljárások                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | IV. Fejezet 18. pont (Bíróági és választott bírósági eljárások)                         |
| 18.6.1. pont | Kormányzati, bírósági vagy választott bírósági eljárásra vonatkozó információk (ideértve a függőben lévő, illetve a kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is) az elmúlt legalább 12 hónapos időszakra vonatkozóan, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak, vagy a közelmúltban azt gyakoroltak a kibocsátó és/vagy a csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére; vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról. | IV. Fejezet 18. pont (Bíróági és választott bírósági eljárások)                         |
| 18.7. pont   | A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | IV Fejezet 14 pont (A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változások) |
| 18.7.1. pont | A csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett jelentős változás bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi kimutatásokat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé; amennyiben ilyen változás nem következett be, erről nyilatkozni kell.                                                                                                                                         | IV Fejezet 14 pont (A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változások) |
| 19. SZAKASZ  | KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                         |
| 19.1. pont   | Alaptőke<br>A 19.1.1–19.1.7. pontban szereplő információk a legutolsó mérleg időpontjában érvényes múltbeli pénzügyi információkban:                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)                                                       |
| 19.1.1. pont | A jegyzett tőke összege, és az alaptőke minden osztálya tekintetében a következők:<br><br>a) a kibocsátó engedélyezett alaptőkéje összesen;<br><br>b) a kibocsátott és teljesen befizetett részvények, illetve a kibocsátott, de nem teljesen befizetett részvények száma;                                                                                                                                                                   | IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)                                                       |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                       |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|              | c) a részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük; valamint                                                                                                                                                                                |                                                                       |
|              | d) az év elején és végén forgalomban levő részvények számának egyeztetése.<br><br>Amennyiben a tőke több mint 10 %-át nem készpénzzel fizették be a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, ezt a körülményt jelezni kell.                                          | IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)                                     |
| 19.1.2. pont | Amennyiben léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét, meg kell adni ezek számát és fő jellemzőit.                                                                                                                                                                     | IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)                                     |
| 19.1.3. pont | A kibocsátó által, annak nevében vagy a leányvállalatai által birtokolt kibocsátói részvények száma, könyv szerinti értéke és névértéke.                                                                                                                                             | IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)                                     |
| 19.1.4. pont | Az átváltható értékpapírok, cserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok mennyisége az irányadó feltételek és az átváltási, cserélési vagy jegyzési eljárások ismertetésével.                                                                                                      | IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)                                     |
| 19.1.5. pont | A jóváhagyott, de ki nem bocsátott alaptőke megszerzési jogára és/vagy az ezzel kapcsolatos kötelezettségekre, illetve a tőkeemeléssel kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozó információk és feltételek.                                                                      | IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)                                     |
| 19.1.6. pont | Információ a csoport bármelyik tagjának tőkéjéről, amelyre opciós jog vonatkozik, illetve feltételes vagy feltétel nélküli megállapodás alapján opciós joghoz köthető, továbbá az opciós jog részletes ismertetése, ideértve azon személyeket is, akikhez az opciós jog kapcsolódik. | IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)                                     |
| 19.1.7. pont | Az alaptőke előtörténete a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, kiemelve az esetleges változásokat.                                                                                                                                                              | IV. Fejezet 15.2. pont (Az alaptőke alakulását összefoglaló táblázat) |
| 19.2. pont   | A társaság alapító okirata és alapszabálya                                                                                                                                                                                                                                           | IV. Fejezet 7.5. pont (A Kibocsátó alapító okirata és alapszabálya)   |
| 19.2.1. pont | A cégjegyzék és adott esetben a cégjegyzékszám, a kibocsátó célkitűzéseinek rövid bemutatása, és annak megjelölése, hogy ezek hol kerültek rögzítésre az aktuális alapító okiratban és az alapszabályban.                                                                            | IV. fejezet, 7.5.1 pont (Cégjegyzék és cégjegyzékszám, célkitűzések)  |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19.2.2. pont | Amennyiben a meglévő részvényeknek egynél több osztálya létezik, az egyes osztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása.                                                                                                                                                                                                                                                          | IV. fejezet, 7.5.2 pont (Amennyiben a meglévő részvényeknek egynél több osztálya létezik, az egyes osztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása)                     |
| 19.2.3. pont | Azoknak a kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában rögzített rendelkezéseknek a rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, elhalasztják vagy akár megakadályozzák a kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.                                                                                                                           | IV. fejezet, 7.5.3 pont (Azoknak a rendelkezéseknek a rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, elhalasztják vagy akár megakadályozzák a Kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását) |
| 20. SZAKASZ  | LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                    |
| 20.1. pont   | A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül minden olyan fontosabb szerződés összefoglalása, amelyben a regisztrációs okmány közzétételét közvetlenül megelőző két évben a kibocsátó vagy a csoport bármely tagja szerződő félként szerepel.                                                                                                                                                        | IV. fejezet 19. pont (LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK)                                                                                                                                                        |
|              | A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül a csoport bármelyik tagja által kötött, a regisztrációs okmány időpontjában fennálló azon szerződések összefoglalása, amelyek rendelkezései értelmében a csoport bármelyik tagját a csoport szempontjából jelentőséggel bíró kötelezettség terheli, illetve ilyen jogosultság illeti meg.                                                               | Nem alkalmazandó                                                                                                                                                                                   |
| 21. SZAKASZ  | RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                    |
| 21.1. pont   | Nyilatkozat arról, hogy a regisztrációs okmány érvényessége alatt a következő dokumentumokba adott esetben be lehet tekinteni:<br><br>a) a kibocsátó aktuális alapító okirata és alapszabálya;<br><br>b) az összes jelentés, levél és más dokumentum, a kibocsátó kérésére szakértő által készített értékelés vagy nyilatkozat, amelynek egyes részeit a regisztrációs okmány tartalmazza, vagy hivatkozik rá. | IV. fejezet 20. pont (RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK)                                                                                                                                             |

|  |                                                                    |  |
|--|--------------------------------------------------------------------|--|
|  | Azon weboldal feltüntetése, amelyen a dokumentumok megtekinthetők. |  |
|--|--------------------------------------------------------------------|--|

## II. Értékpapírjegyzék

| KERESZTHIVATKOZÁSI TÁBLA                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VAGY ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK ÁLTAL KIBOCSÁTOTT BEFEKTETÉSI JEGYEKRE VONATKOZÓ ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |
| A Bizottság (EU) felhatalmazáson alapuló rendeletének 11. melléklete alapján                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |
| Rendelet pontja                                                                                                                                             | Rendelet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Vonatkozó rész                                |
| 1. SZAKASZ                                                                                                                                                  | FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                               |
| 1.1. pont                                                                                                                                                   | Az értékpapírjegyzékben megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása, az utóbbi esetben az érintett részek feltüntetésével. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületeinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását; jogi személyek esetén fel kell tüntetni a nevet és a bejegyzett székhelyet. | III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA) |
| 1.2. pont                                                                                                                                                   | Az értékpapírjegyzékért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint az értékpapírjegyzékben foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és az értékpapírjegyzékből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.                                                                                                                    | III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA) |
|                                                                                                                                                             | Adott esetben az értékpapírjegyzék egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint az értékpapírjegyzék azon részeiben foglalt információk, amelyekért felelősek, megfelelnek a tényeknek, és az értékpapírjegyzék ezen részeiből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az azokból levonható következtetéseket.                                        | III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA) |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                         |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3. pont | <p>Amennyiben az értékpapírjegyzék szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy következő adatait:</p> <p>a) név;</p> <p>b) üzleti elérhetőség;</p> <p>c) szakképesítések;</p> <p>d) a kibocsátóban levő jelentős érdekelttség, ha van ilyen.</p> <p>Ha a nyilatkozat vagy jelentés a kibocsátó kérésére készült, ki kell jelenteni, hogy a nyilatkozat vagy jelentés azon személy beleegyezésével került az értékpapírjegyzékbe, aki engedélyezte az értékpapírjegyzék érintett részének tartalmát a Tájékoztató céljára.</p> | <p>Nem alkalmazandó</p> <p>Nem alkalmazandó</p> <p>Nem alkalmazandó</p> <p>Nem alkalmazandó</p> <p>Nem alkalmazandó</p> |
| 1.4. pont | Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, meg kell erősíteni, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben erről a harmadik fél által közzétett információkból megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Ezenfelül meg kell adni az információforrás(oka)t is.                                                                                                                                                                    | Nem alkalmazandó                                                                                                        |
| 1.5. pont | A következőkre vonatkozó nyilatkozat:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA)                                                                           |
|           | a) ezt az [értékpapírjegyzéket/tájékoztatót] jóváhagyta a(z) [illetékes hatóság neve] mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA)                                                                           |
|           | b) a(z) [az illetékes hatóság neve] ezt az [értékpapírjegyzéket/tájékoztatót] csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA)                                                                           |
|           | c) az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az ezen [értékpapírjegyzék/tájékoztató] tárgyát képező értékpapírok minőségének jóváhagyásaként;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA)                                                                           |
|           | d) a Befektetők saját maguk értékeljék, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA)                                                                           |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                            |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. SZAKASZ | KOCKÁZATI TÉNYEZŐK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                            |
| 2.1. pont  | <p>A felajánlott és/vagy piacra bevezetett értékpapírokra jellemző lényeges kockázatok bemutatása, korlátozott számú kategóriában, a „Kockázati tényezők” című részben.</p> <p>Minden egyes kategóriában a kibocsátó, az ajánlattevő vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy értékelése alapján leglényegesebb kockázatokat – figyelemmel a kibocsátóra és az értékpapírokra gyakorolt negatív hatásokra és az előfordulásuk valószínűségére – kell először feltüntetni. A kockázatokat alá kell támasztania az értékpapírjegyzék tartalmának.</p>                                                                                                                                                   | II. Fejezet (Kockázati tényezők)                                                                           |
| 3. SZAKASZ | ALAPVETŐ INFORMÁCIÓK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                            |
| 3.1. pont  | <p>A működő tőkéről szóló nyilatkozat</p> <p>A kibocsátó nyilatkozata arról, hogy véleménye szerint a működő tőke elegendő-e a kibocsátó jelenlegi szükségleteire, és ha nem, akkor hogyan szándékozik biztosítani a további szükséges működő tőkét.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | V. Fejezet 3.1. pont (A működő tőkéről szóló nyilatkozat, tőkeellátottság és kötelezettségek)              |
| 3.2. pont  | <p>Tőkeellátottság és kötelezettségek</p> <p>A tőkeellátottságról és a kötelezettségekről szóló nyilatkozat (megkülönböztetve a garanciával, illetve biztosítékkal fedezett és a garanciával, illetve biztosítékkal nem fedezett kötelezettségeket), amelynek dátuma nem lehet régebbi a dokumentum dátumát megelőző 90 napnál. A „kötelezettségek” kifejezés magában foglalja a közvetett és a függő kötelezettségeket is.</p> <p>A kibocsátó tőkeellátottságában és kötelezettségeiben a 90 napos időszakon belül beállt lényeges változás esetén kiegészítő információkat kell megadni a szóban forgó változások magyarázó leírás formájában történő bemutatásával vagy az érintett számadatok aktualizálásával.</p> | V. Fejezet 3.1. pont (A működő tőkéről szóló nyilatkozat, tőkeellátottság és kötelezettségek)              |
| 3.3. pont  | A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | V. Fejezet 3.2. pont (A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége) |



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                        |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | A kibocsátás/ajánlattétel szempontjából lényeges érdekeltségek bemutatása, ideértve az összeférhetetlenségeket is, az érintett személyek és az érdekeltség jellegének részletezésével.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                        |
| 3.4. pont  | <p>Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása</p> <p>Az ajánlattétel okai, továbbá adott esetben a bevétel becsült nettó összege a főbb felhasználási célok szerinti bontásban, fontossági sorrendben. Amennyiben a kibocsátó tudja, hogy a várható bevétel nem lesz elegendő az összes felhasználási cél finanszírozására, akkor meg kell jelölni a szükséges kiegészítő finanszírozás összegét és forrását. Részletezni kell a bevételek felhasználását is, különösen akkor, ha az a szokásos üzletmeneten kívül eszközök megszerzésére, más vállalkozások bejelentett felvásárlásának finanszírozására, vagy tartozások kiegyenlítésére, csökkentésére vagy teljes törlesztésére szolgál.</p> | V. Fejezet 3.3. pont (Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása)                                                 |
| 4. SZAKASZ | A FELAJÁNLOTT/PIACRA BEVEZETETT ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                        |
| 4.1. pont  | A felajánlott és/vagy piacra bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, a nemzetközi értékpapír-azonosító számmal („ISIN”) együtt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | V. Fejezet 4.3 pont (A felajánlott és/vagy szabályozott piacra bevezetett Részvények)                                  |
| 4.2. pont  | Az értékpapírok létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | V. Fejezet 4.2. pont (A Részvények létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok)                                      |
| 4.3. pont  | Tájékoztatás arról, hogy az értékpapírok névre vagy bemutatóra szólnak-e, illetve nyomdai úton vagy dematerializált formában készültek-e. Ez utóbbi esetben a nyilvántartást vezető szervezet neve és címe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | V. Fejezet 4.3. pont (A felajánlott és/vagy szabályozott piacra bevezetett Részvények)                                 |
| 4.4. pont  | Az értékpapír-kibocsátás pénzneme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | V. Fejezet 4.3. pont (A felajánlott és/vagy szabályozott piacra bevezetett Részvények)                                 |
| 4.5. pont  | <p>Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást:</p> <p>a) osztalékjogok:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>V. Fejezet 4.4. pont (A Részvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése)</p> <p>V. Fejezet 4.4.3. pont (Osztalékjog)</p> |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>i. a jogosultság keletkezésének rögzített időpontja(i);</p> <p>ii. az osztalékra való jogosultság elévülésének határideje, az ezt követően kedvezményezett személy megnevezése;</p> <p>iii. az osztalékkal kapcsolatos korlátozások és nem rezidens tulajdonosokra vonatkozó eljárások;</p> <p>iv. az osztalék mértéke vagy kiszámításának módja, az osztalékfizetés gyakorisága, halmozott vagy nem halmozott jellege;</p> <p>b) szavazati jogok;</p> <p>c) elővételi jog az azonos osztályú értékpapírok jegyzésekor;</p> <p>d) a kibocsátó nyereségéből való részesedés joga;</p> <p>e) likvidációs hányadhoz való jog;</p> <p>f) visszaváltási rendelkezések;</p> <p>g) átváltási rendelkezések.</p> | <p>V. Fejezet 4.4.1. pont (Közgyűlésen való részvétel joga, szavazati jog)</p> <p>V. Fejezet 4.4.6. pont (4.4.6. Elsőbbségi, elővételi jog)</p> <p>V. Fejezet 4.4.3. pont (Osztalékjog)</p> <p>V. Fejezet 4.4.4. pont (Likvidációs hányadhoz való jog)</p> <p>V. Fejezet 4.4.7. pont (Visszaváltási jog)</p> <p>V. Fejezet 4.4.8. pont (Átváltási feltételek)</p> |
| 4.6. pont | Új kibocsátások esetén nyilatkozat azon határozatokról, felhatalmazásokról és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nem alkalmazandó                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.7. pont | Új kibocsátások esetén, az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nem alkalmazandó                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.8. pont | Az értékpapírok átruházhatóságára vonatkozó korlátozások ismertetése.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | V. Fejezet 1. pont (általános korlátozások, figyelmeztetések és kizáró nyilatkozatok)                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.9. pont | <p>Nyilatkozat olyan felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozás meglétéről – ha van ilyen –, amely a kibocsátóra alkalmazandó és megíjíthat ilyen esetleges felvásárlásokat.</p> <p>A részvényesek jogainak és kötelezettségeinek rövid bemutatása az értékpapírokkal kapcsolatos kötelező vételi ajánlat és/vagy kizorítási vagy</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | V. Fejezet 4.5. pont (Nyilatkozat felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozásról)                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|             | kényszereladási rendelkezések esetén.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                 |
| 4.10. pont  | Az előző pénzügyi évben és a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a kibocsátó saját tőkéjére vonatkozóan tett nyilvános vételi ajánlat. Közölni kell az ajánlatbeli vételárat vagy átváltási feltételeket, valamint az eljárás végeredményét is.                                                                                                             | V. Fejezet 4.6. pont<br>(Nyilvános vételi ajánlat)              |
| 4.11. pont  | Arra vonatkozó figyelmeztetés, hogy a Befektető tagállama és a kibocsátó bejegyzése szerinti ország adójogszabályai befolyással lehetnek az értékpapírokból származó jövedelemre.<br><br>Az értékpapírok adóügyi kezelésére vonatkozó információk, amennyiben a javasolt befektetés az adott befektetéstípusra alkalmazandó külön adózási szabályok alá tartozik. | V. Fejezet 4.7. pont<br>(Adójogszabályokra való figyelmeztetés) |
| 4.12. pont  | Adott esetben a 2014/59/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv (1) szerinti szanálás esetén a befektetésekre gyakorolt lehetséges hatás.                                                                                                                                                                                                                       | V. Fejezet 4.8. pont<br>(Szanálás)                              |
| 4.13. pont  | Amennyiben nem azonos a kibocsátóval, az értékpapírok ajánlattevőjének, és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személynek a megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogalany-azonosítóját („LEI”), amennyiben az ajánlattevő jogi személy.                                                                                                        | Nem alkalmazandó                                                |
| 5. SZAKASZ  | AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ NYILVÁNOS AJÁNLATTELÉTEL FELTÉTELEI                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                 |
| 5.1. pont   | Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések.                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nem alkalmazandó                                                |
| 5.1.1. pont | Az ajánlattétel feltételei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nem alkalmazandó                                                |
| 5.1.2. pont | A kibocsátás/ajánlattétel teljes mennyisége, megkülönböztetve az eladásra kínált és a jegyzésre kínált értékpapírokat; ha a mennyiséget nem rögzítették, a felajánlott értékpapírok maximális mennyisége (ha rendelkezésre áll), valamint a végleges ajánlati mennyiség nyilvános bejelentésére vonatkozó feltételek és időtartam ismertetése.                    | Nem alkalmazandó                                                |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|              | Amennyiben nem adható meg az értékpapírok maximális mennyisége a Tájékoztatóban, a Tájékoztató kijelenti, hogy az értékpapír-vásárlás vagy -jegyzés elfogadása a nyilvánosan felajánlott értékpapírok mennyiségének benyújtása után legalább két munkanapig visszavonható.                                                                                      | Nem alkalmazandó |
| 5.1.3. pont  | Az ajánlattételre rendelkezésre álló idő, beleértve a lehetséges módosításokat is, és a jegyzési eljárás ismertetése.                                                                                                                                                                                                                                           | Nem alkalmazandó |
| 5.1.4. pont  | Tájékoztató arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.                                                                                                                                                                                  | Nem alkalmazandó |
| 5.1.5. pont  | A jegyezhető mennyiség csökkentésének lehetőségével és az értékpapírt jegyzők által befizetett többlet visszafizetésének módjával kapcsolatos tájékoztatás.                                                                                                                                                                                                     | Nem alkalmazandó |
| 5.1.6. pont  | A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb mennyisége (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva).                                                                                                                                                                                                                | Nem alkalmazandó |
| 5.1.7. pont  | Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés visszavonható, feltéve, hogy a Befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést.                                                                                                                                                                                                                  | Nem alkalmazandó |
| 5.1.8. pont  | Az értékpapírok kifizetésének és szállításának módja és határideje.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nem alkalmazandó |
| 5.1.9. pont  | Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára alkalmazott módszer teljeskörű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja.                                                                                                                                                                                                                           | Nem alkalmazandó |
| 5.1.10. pont | Az elővételi jogok gyakorlásával, a jegyzési jog átruházhatóságával és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelésével kapcsolatos eljárás.                                                                                                                                                                                                                          | Nem alkalmazandó |
| 5.2. pont    | Forgalmazási terv és allokáció.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nem alkalmazandó |
| 5.2.1. pont  | Azon lehetséges Befektetők különböző kategóriáinak a megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat. Amennyiben az ajánlattétel egyidejűleg kettő vagy több ország piacán is zajlik, és az értékpapírok egy részét az említett piacok közül bizonyos piacok számára tartották fenn vagy tartják fenn, az elkülönített részsorozattal kapcsolatos tájékoztatás. | Nem alkalmazandó |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 5.2.2. pont | Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy főrésztvényesek vagy a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületének tagjai szándékoznak-e értékpapírt jegyezni, illetve vannak-e olyan személyek, akik az ajánlattételben megjelölt mennyiség több mint öt százalékát le kívánják jegyezni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nem alkalmazandó |
| 5.2.3. pont | <p>Közzététel az allokáció előtt:</p> <p>a) az ajánlat részsorozatokra osztása, ideértve az intézményi és lakossági részsorozatot, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más részsorozatot;</p> <p>b) a visszakövetelés feltételei, felső határa és az egyes részsorozatokra alkalmazandó legkisebb százalék;</p> <p>c) a lakossági és a kibocsátói alkalmazotti részsorozatra vonatkozó allokáció módja vagy módjai ezen részsorozatok túljegyzése esetén;</p> <p>d) az allokáció során egyes befektetői vagy rokoni csoportoknak (ideértve a baráti és családi programokat) biztosított, előre meghatározott elsőbbségi bánásmód bemutatása, az ajánlattételnek az elsőbbségi bánásmód számára fenntartott százaléka és az adott osztályba vagy csoportba történő bekerülés feltételei;</p> <p>e) az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlattételek kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy által tették;</p> <p>f) a tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a lakossági részsorozaton belül, ha van ilyen;</p> <p>g) az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja;</p> <p>h) elfogadható-e többszörös jegyzés, ha nem, miként fogják kezelni a többszörös jegyzéseket.</p> | Nem alkalmazandó |
| 5.2.4. pont | Az értékpapírt jegyzőknek a részükre allokált mennyiségről történő értesítésének módja, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nem alkalmazandó |
| 5.3. pont   | Árazás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 5.3.1. pont | Az értékpapírok várható ajánlati árával és az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összegével kapcsolatos tájékoztatás.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nem alkalmazandó |
|             | <p>Amennyiben nem ismert az ár, az (EU) 2017/1129 rendelet 17. cikkével összhangban a következők valamelyikét kell megadni:</p> <p>a) a maximális ár, amennyiben rendelkezésre áll;</p> <p>b) az értékelési módszerek és kritériumok és/vagy azok a feltételek, amelyekkel összhangban a végleges ajánlati árat meghatározták vagy meghatározzák, valamint az alkalmazott értékelési módszerek magyarázata.</p> <p>Amennyiben sem az a), sem a b) pontban szereplő információ nem adható meg az értékpapírjegyzékben, az értékpapírjegyzék kijelenti, hogy az értékpapír-vásárlás vagy -jegyzés elfogadása a nyilvánosságnak felajánlott értékpapírok végleges ajánlati árának benyújtása után legfeljebb két munkanapig visszavonható.</p> | Nem alkalmazandó |
| 5.3.2. pont | Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nem alkalmazandó |
| 5.3.3. pont | Amennyiben a kibocsátó részvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját – ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni –, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nem alkalmazandó |
| 5.3.4. pont | Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az ügyvezető, igazgatósági vagy a felügyelő testület tagjai vagy a vezető tisztségviselők, valamint a kapcsolódó személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk vételi jogaik alapján megvásárolható értékpapírokért ténylegesen, készpénzben kifizetett költség között, összehasonlító áttekintést kell mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek által készpénzben ténylegesen fizetett árról.                                                                                                                                                                                                              | Nem alkalmazandó |
| 5.4. pont   | Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nem alkalmazandó |
| 5.4.1. pont | Az ajánlattétel egészéért és az egyes részekért felelős kapcsolattartók, továbbá – amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek – a forgalmazók neve és címe azokban az országokban, ahol az                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nem alkalmazandó |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                       |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|             | ajánlattétel történik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                       |
| 5.4.2. pont | A kifizetési ügynökök és letétkezelők neve és címe minden egyes országban.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nem alkalmazandó                                                                      |
| 5.4.3. pont | A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni. A megállapodások lényegi elemei, ideértve a kvótákat is. Amennyiben nem a teljes kibocsátásra vállaltak jegyzési garanciát, a fennmaradó hányadra vonatkozó nyilatkozat. A jegyzési garanciavállalási és az elhelyezési jutalék teljes összegére vonatkozó tájékoztatás.                                                 | Nem alkalmazandó                                                                      |
| 5.4.4. pont | A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nem alkalmazandó                                                                      |
| 6. SZAKASZ  | A PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSRE ÉS A KERESKEDÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                       |
| 6.1. pont   | Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtottak vagy nyújtanak-e be kérelmet piacra történő bevezetésre, és szabályozott piacon, harmadik országbeli piacon, kkv-tőkefinanszírozási piacon vagy multilaterális kereskedési rendszerben kívánják-e forgalmazni; ennek során meg kell nevezni a szóban forgó piacokat. E körülményt olyan formában kell meghatározni, hogy az ne keltse azt a benyomást, hogy a piacra történő bevezetést feltétlenül jóvá fogják hagyni. Amennyiben ismert, az értékpapírok piacra történő bevezetésének legkorábbi időpontja. | V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedelemre vonatkozó szabályok) |
| 6.2. pont   | Minden olyan szabályozott piac, harmadik országbeli piac, kkv-tőkefinanszírozási piac vagy multilaterális kereskedési rendszer, amelyen – a kibocsátó ismeretei szerint – a felajánlandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal már kereskednek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nem alkalmazandó                                                                      |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.3. pont     | Amennyiben az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg azonos osztályú értékpapírokat jegyeznek vagy helyeznek el zárt körben, vagy más osztályú értékpapírokat állítanak elő nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából, részletezni kell e műveletek jellegét, valamint az érintett értékpapírok számát, jellemzőit és árát.                                                       | Nem alkalmazandó                                                                    |
| 6.4. pont     | Szabályozott piacra történő bevezetés esetén azon szervezetek adatai, amelyek határozott kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben, és vételi és ajánlati árak révén biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása.                                                                                                                           | V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok) |
| 6.5. pont     | Minden stabilizációra vonatkozó információ a 6.5.1–6.6. ponttal összhangban olyan szabályozott piacra, harmadik országbeli piacra, kkv-tőkefinanszírozási piacra vagy multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetés esetében, amelynél a kibocsátó vagy az eladni kívánó részvényes túljegyzési opciót biztosított, illetve az ajánlattétel keretén belül árstabilizáló intézkedések megtétele egyébként javasolt, a következőket kell figyelembe venni: | V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok) |
| 6.5.1. pont   | Az a tény, hogy stabilizációs intézkedések bevezethetők, de azok nem tekinthetők biztosnak, és bármikor megszüntethetők;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok) |
| 6.5.1.1. pont | Annak ténye, hogy a stabilizációs ügyletek célja az értékpapírok piaci árfolyamának védelme a stabilizációs időszak alatt;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok) |
| 6.5.2. pont   | Azon időszak kezdete és vége, amely alatt stabilizációra kerülhet sor;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok) |
| 6.5.3. pont   | A stabilizációs intézkedésekért felelős személy kiléte minden egyes joghatóság tekintetében, kivéve, ha a közzététel időpontjában nem ismertek;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok) |
| 6.5.4. pont   | Az a tény, hogy a stabilizációs ügyletek következtében az egyébként várhatónál magasabbak lehetnek a piaci árak;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok) |



|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.5.5. pont | Az esetleges stabilizáció helyszíne, adott esetben a kereskedési helyszín(ek) megnevezésével.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok) |
| 6.6. pont   | <p>Túljegyzés és meghirdetett mennyiségen felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója („greenshoe”):</p> <p>Szabályozott piacra, kkv-tőkefinanszírozási piacra vagy multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetés esetén:</p> <p>a) a túljegyzés lehetőségének és/vagy greenshoe opciónak a megléte és mértéke;</p> <p>b) a túljegyzés lehetőségének és/vagy greenshoe opciónak a fennállási időtartama;</p> <p>c) a túljegyzés lehetőségének és a greenshoe opciónak az alkalmazási feltételei.</p> | V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok) |
| 7. SZAKASZ  | ELADÓ ÉRTÉKPAPÍROKKAL RENDELKEZŐK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |
| 7.1. pont   | Az értékpapírt eladásra kínáló személy vagy szervezet neve és üzleti elérhetősége, bármely beosztás vagy más jelentős kapcsolat, amely az eladót az elmúlt három évben a kibocsátóhoz, annak jogelődjéhez vagy kapcsolatos vállalkozásaihoz fűzte.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nem alkalmazandó                                                                    |
| 7.2. pont   | Az egyes eladni kívánó értékpapír-tulajdonosok által ajánlott értékpapírok száma és osztálya.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nem alkalmazandó                                                                    |
| 7.3. pont   | Amennyiben egy fő részvényes értékesíti az értékpapírokat, részesedésének nagysága a kibocsátás előtt és közvetlenül azután.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nem alkalmazandó                                                                    |
| 7.4. pont   | <p>Lekötési megállapodások esetén a következő adatokat kell megadni:</p> <p>a) az érintett felek;</p> <p>b) a megállapodás tartalma és kivételek;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | V. fejezet 7. pont (Eladó értékpapírokkal rendelkezők)                              |
|             | c) a lekötési időszak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | V. fejezet 7. pont (Eladó értékpapírokkal rendelkezők)                              |
| 8. SZAKASZ  | A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLTATTÉTEL KÖLTSÉGE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| 8.1. pont   | A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | V. fejezet 8. pont (A kibocsátás/ajánlattétel költsége)                             |
| 9. SZAKASZ  | FELHÍGULÁS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
| 9.1. pont   | A következők összehasonlítása:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|             | <p>a) a meglévő részvényesek alaptőkében és a szavazati jogokban való részesedése a nyilvános ajánlattétel következtében történt tőkeemelés előtt és után azzal a feltételezéssel, hogy a meglévő részvényesek nem jegyeznek részvényeket;</p> <p>b) az egy részvényre jutó nettó eszközérték a nyilvános ajánlattételt (eladási ajánlat és/vagy tőkeemelés) megelőző utolsó mérlegforduló dátumán és az egy részvényre jutó ajánlati ár az adott nyilvános ajánlaton belül.</p>        | V. fejezet 9. pont (Felhívulás)                 |
| 9.2. pont   | Amennyiben a meglévő részvényesek részesedése felhívul függetlenül attól, hogy jegyzik-e jogosultságukat, mert a vonatkozó részvénykibocsátás egy részét csak meghatározott Befektetők számára tartják fenn (például intézményi kihelyezés a részvényeseknek szóló ajánlattétellel párosítva), jelezni kell a meglévő részvényesek által tapasztalható felhívulást abban az esetben is, ha élnek jogosultságukkal (a 9.1. pontban szereplő helyzeten felül, amikor is nem élnek azzal). | V. fejezet 9. pont (Felhívulás)                 |
| 10. SZAKASZ | KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 |
| 10.1. pont  | Amennyiben az értékpapíregyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is feltüntetnek, nyilatkoznak arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | V. fejezet 10. pont<br>(Kiegészítő információk) |
| 10.2. pont  | Az értékpapíregyzékben szereplő egyéb információk, amelyek könyvvizsgálatát vagy felülvizsgálatát jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók elvégezték, és erről jelentést készítettek. A jelentés másolata vagy – az illetékes hatóság engedélyével – a jelentés összefoglalója.                                                                                                                                                                                                 | V. fejezet 10. pont<br>(Kiegészítő információk) |
| 10.3. pont  | Az (EU) 2019/980 Rendelet 19. cikk (1) bekezdése alapján alkalmazandó (EU) 2019/980 Rendelet 17. melléklet 2.2.2. pontja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nem alkalmazandó                                |

### III. Előzetes információk

|                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>KERESZTHIVATKOZÁSI TÁBLA</b>                                                     |  |
| <b>ELŐZETES INFORMÁCIÓK</b>                                                         |  |
| <b>A Bizottság (EU) felhatalmazáson alapuló rendeletének 20. melléklete alapján</b> |  |

| Rendelet pontja | Rendelet                                                               |                                                      |                                                                                                                                                                     | Vonatkozó rész                                                                                                                                                |                  |                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. SZAKASZ      | AZ ELŐZETES PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK TARTALMA                              |                                                      |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                               |                  |                  |
| 1.1. pont       | Az előzetes pénzügyi információknak a következőket kell tartalmazniuk: |                                                      |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                               |                  |                  |
|                 | a)                                                                     | egy bevezető rész, amely meghatározza az alábbiakat: |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                               |                  |                  |
|                 |                                                                        | i.                                                   | az előzetes pénzügyi információk összeállításának célja, az ügylet vagy jelentős kötelezettségvállalás és az érintett vállalkozások vagy szervezetek bemutatásával; |                                                                                                                                                               | Nem alkalmazandó |                  |
|                 |                                                                        | ii.                                                  | az előzetes pénzügyi információk által lefedett időszak vagy dátum;                                                                                                 |                                                                                                                                                               | Nem alkalmazandó |                  |
|                 |                                                                        | iii.                                                 | azon tény, hogy az előzetes pénzügyi információk kizárólag tájékoztató jellegűek;                                                                                   |                                                                                                                                                               | Nem alkalmazandó |                  |
|                 |                                                                        | arra vonatkozó magyarázat, hogy:                     |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                               |                  |                  |
|                 |                                                                        | iv.                                                  | i.                                                                                                                                                                  | az előzetes pénzügyi információk azt szemléltetik, hogy az ügylet milyen hatást gyakorolt volna, ha azt egy korábbi időpontban hajtják végre;                 | Nem alkalmazandó |                  |
|                 |                                                                        |                                                      | ii.                                                                                                                                                                 | az előzetes pénzügyi információk szerinti feltételezett pénzügyi helyzet vagy eredmény eltérhet a szervezet tényleges pénzügyi helyzetétől vagy eredményétől; |                  | Nem alkalmazandó |
|                 |                                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                               |                  |                  |
|                 |                                                                        | b)                                                   | eredménykimutatás, mérleg vagy mindkettő, a következőkből álló oszlopos formában bemutatott körülményektől függően:                                                 |                                                                                                                                                               |                  |                  |
|                 | i.                                                                     |                                                      | múltbeli, helyesbítés nélküli információk;                                                                                                                          |                                                                                                                                                               | Nem alkalmazandó |                  |
|                 | ii.                                                                    |                                                      | szükség esetén a számviteli politika helyesbítései;                                                                                                                 |                                                                                                                                                               | Nem alkalmazandó |                  |
|                 | iii.                                                                   |                                                      | előzetes helyesbítések;                                                                                                                                             |                                                                                                                                                               | Nem alkalmazandó |                  |
|                 | iv.                                                                    |                                                      | az előzetes pénzügyi információk eredménye az utolsó oszlopban;                                                                                                     |                                                                                                                                                               | Nem alkalmazandó |                  |
|                 | c)                                                                     | magyarázó megjegyzések a következőkre vonatkozóan:   |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                               |                  |                  |
|                 |                                                                        | i.                                                   | a helyesbítés nélküli pénzügyi információk forrása, és az, hogy tettek-e közzé könyvvizsgálói vagy vizsgálati jelentést a forrásra vonatkozóan;                     |                                                                                                                                                               | Nem alkalmazandó |                  |
|                 |                                                                        | ii.                                                  | az előzetes pénzügyi információk összeállításának alapja;                                                                                                           |                                                                                                                                                               | Nem alkalmazandó |                  |
| iii.            |                                                                        | az egyes helyesbítések forrása és magyarázata;       |                                                                                                                                                                     | Nem alkalmazandó                                                                                                                                              |                  |                  |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                   | iv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | várhatóan gyakorolnak-e az előzetes eredménykimutatás egyes helyesbítései folyamatos hatást a kibocsátóra;                                                                                                                          | Nem alkalmazandó |
|                   | d)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | a Tájékoztatónak adott esetben tartalmaznia kell a megszerzett (vagy megszerzendő) vállalkozások vagy szervezetek előzetes pénzügyi információk összeállításához felhasznált pénzügyi információit és évközi pénzügyi információit. | Nem alkalmazandó |
| <b>2. SZAKASZ</b> | <b>AZ ELŐZETES PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK ÖSSZEÁLLÍTÁSÁRA ÉS BEMUTATÁSÁRA VONATKOZÓ ELVEK</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
| 2.1. pont         | Az előzetes pénzügyi információkat ilyenként kell azonosítani annak érdekében, hogy azokat meg lehessen különböztetni a múltbeli pénzügyi információktól.<br>Az előzetes pénzügyi információt a kibocsátó által a legutóbbi vagy következő pénzügyi beszámolóban alkalmazott számviteli politikával összhangban kell elkészíteni. |                                                                                                                                                                                                                                     | Nem alkalmazandó |
| 2.2. pont         | Előzetes információkat a következők tekintetében lehet közölni:<br>a) a legutolsó lezárt pénzügyi időszak; és/vagy a legutolsó évközi időszak, amelyre vonatkozóan helyesbítés<br>b) nélküli releváns információt tettek közzé, vagy szerepel a regisztrációs okmányban/tájékoztatóban.                                           |                                                                                                                                                                                                                                     | Nem alkalmazandó |
| 2.3. pont         | Az előzetes helyesbítéseknek eleget kell tenniük a következőknek:<br>a) egyértelműen bemutatottak és magyarázattal ellátottak;<br>b) bemutatják az ügylethez közvetlenül hozzárendelhető összes jelentős hatást;<br>c) tényekkel alátámaszthatók.                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                     | Nem alkalmazandó |
| <b>3. SZAKASZ</b> | <b>A KÖNYVSZAKÉRTŐI/KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
|                   | A Tájékoztatónak tartalmaznia kell egy független könyvszakértők vagy könyvvizsgálók által készített jelentést, amely megállapítja, hogy a könyvszakértő vagy könyvvizsgáló véleménye szerint:                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
|                   | a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | az előzetes pénzügyi információkat a jelzett alapon és helyesen állították össze;                                                                                                                                                   | Nem alkalmazandó |
|                   | b)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | az a) pontban említett alap összhangban áll a kibocsátó számviteli politikájával.                                                                                                                                                   | Nem alkalmazandó |