Elektronikusan aláírta:
Csimár Andrea
Elektronikusan aláírta:
Németh Gábor
2026-10-19 15:41:48 +0200

A jelen Információs Dokumentum a Budapesti Értéktőzsde Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1013 Budapest, Krisztina körút 55.; Cg. 01-10-044764; a továbbiakban: „**BÉT**”) *„Az Xbond általános üzletszabályzata”* című szabályzat előírásai alapján készült. Az Információs Dokumentumot a BÉT, mint Piacműködtető 2026. október 13. napján kelt, 20/XBond/2026. számú határozatával hagyta jóvá.

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

A PENTA CEE HOLDING ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

(székhely: 1027 Budapest, Kacsa utca 15-23.; cégjegyzékszám: 01-10-141386; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”)

által kibocsátott, 100.000 EUR névértékű, 400 db, összesen 40.000.000 EUR össznévértékű, dematerializált úton előállított HU0000366992 ISIN kódú PENTA 2029 Kötvény BÉT által működtetett Xbond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához

Forgalmazó:

Raiffeisen Bank Zrt.

2026. október 19.

FIGYELEMFELHÍVÁS

Az Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a vonatkozó EU jogszabályok alapján tájékoztatónak, azt a Magyar Nemzeti Bank (mint felügyeleti hatóság) nem vizsgálta és nem látta el jóváhagyásával, ezért ebből a szempontból az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Ezt az Információs Dokumentumot a BÉT csak „Az Xbond általános üzletszabályzata” előírásaira tekintettel a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyta jóvá, a jóváhagyás nem tekinthető az Információs Dokumentum tárgyát képező kibocsátó és ezen Információs Dokumentum tárgyát képező értékpapírok minőségének jóváhagyásaként és megerősítéseként.

A befektetők saját maguk értékeljék, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés.

Az Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, ezért a Kibocsátó értékpapírja a befektetők szempontjából ezen körülmény miatt kiemelten kockázatosnak minősül.

A Kibocsátó az Információs Dokumentum Magyarországon kívüli terjesztéséért és a kötvények Xbond-tól eltérő piacra való regisztrálásáért semmilyen felelősséget nem vállal.

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés 8

Definíciók és Rövidítések 11

1. Felelős személyek 14

2. Könyvvizsgálók 15

3. Kockázati tényezők és kockázatkezelés 15

3.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása 15

3.1.1. A Kibocsátó jogi státusza 15

3.1.2. A Penta Alap exitjének kockázata 15

3.1.3. Fit-out munkálatokból adódó többletköltségek, Ingatlanok felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata 16

3.1.4. Geopolitikai és makrogazdasági kockázatok 16

3.1.5. Munkaerőhiány 16

3.1.6. Bérleti díjak alakulása 17

3.1.7. Kereslet alakulása, a bérbeadási tevékenység kockázata 17

3.1.8. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok 17

3.1.9. A felújítási költségek emelkedése 17

3.1.10. Adózási szabályok változásának kockázata 17

3.1.11. A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra (SZIT) vonatkozó feltételek megsértéséből eredő adózási és finanszírozási kockázat 18

3.1.12. Sikerdíj kifizetésének kockázata 18

3.1.13. Finanszírozási kockázatok 18

3.1.14. TESCO és Auchan bérleti szerződések kockázata 18

3.1.15. Bérlőkre át nem hárítható üzemeltetési költségek kockázata 19

3.1.16. Az ingatlanportfólió értékelésével kapcsolatos kockázatok 19

3.2. Kötvényekre vonatkozó kockázatok 19

3.2.1. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása 19

3.2.2. Jogszabályváltozások 19

3.2.3. Adószabályok változása 20

3.2.4. A forgalomba hozatal módja 20

3.2.5. Likviditás és másodlagos piac hiánya 20
3.2.6. Piaci hozamok elmozdulása 20
3.2.7. Devizaárfolyam kockázat 20
3.2.8. Fix kamatozás kockázata 20
3.2.9. Vagyoni biztosítás hiánya 20
3.2.10. Óvadék kockázata 21
3.2.11. A Kötvényekbe történő befektetés kockázata 21
3.2.12. Tranzakciós költségek 21
3.2.13. A Kötvények hitelminősítési kockázata 21
3.2.14. A kereskedés felfüggesztésének kockázata 21
3.2.15. Az értékpapírlistáról történő törlés kockázata 22
3.2.16. Kötelezettségvállalások megsértése 22
3.2.17. A Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek 22
3.3. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása 22
4. A kibocsátóra vonatkozó információk 22
4.1. Alapvető információk 22
4.2. Céginformációk és fontos változások a kibocsátó múltjára 1 évre visszatekintve: 23
4.3. A kibocsátó története, fejlődése 23
4.4. A kibocsátót érintő közelmúltbeli események, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatják a kibocsátó fizetőképességének értékelését. 24
4.5. A kibocsátónak a kibocsátó kérésére vagy a hitelminősítési eljárásban készített hitelminősítése. 24
4.6. Információ a kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében az utolsó pénzügyi év óta beállt lényeges változásokról. 24
4.7. A kibocsátó tevékenységei várható finanszírozásának leírása 24
5. Üzleti áttekintés 24
6. Szervezeti felépítés 25
7. Trendek 26
8. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek 27
8.1. Igazgatósági tagok: 27
8.1.1. Németh Gábor 27
8.1.2. Marton András 27

8.1.3. Csimár Andrea 27
8.2. Felügyelőbizottsági tagok 27
8.3. Egyéb szervezeti egységek 28
8.4. Kulcsfontosságú munkatársak 28
8.5. Összeférhetetlenség 28
9. Főtulajdonosok, tényleges tulajdonosok 28
10. A kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk 28
11. Bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági (pl. adó) eljárások 29
12. Lényeges szerződések 30
13. Rendelkezésre álló dokumentumok 30
14. Információ a kibocsátásról 30
14.1. A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása 30
14.2. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete 30
15. Egyéb, kulcsfontosságúnak ítélt információk 31
16. Értékpapírokhoz kapcsolódó információk, kötvényfeltételek 31
16.1. Kibocsátó megnevezése 31
16.2. Forgalmazó 31
16.3. Kötvények elnevezése 31
16.4. Kötvények rövid elnevezése 31
16.5. Kötvények típusa 32
16.6. Tulajdonjog 32
16.7. KELER nyilvántartás 32
16.8. Kötvények státusza és sorrendisége 32
16.9. Forgalomba hozatal típusa 32
16.10. Kötvény előállítási formája 33
16.11. Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás 33
16.12. Kibocsátás célja 33
16.13. A kibocsátás teljes összege 33
16.14. Kötvények névértéke, címlete (címletbeosztás) 33
16.15. Kötvények darabszáma 33

16.16. Kötvények pénzneme 33
16.17. Kötvények ISIN kódja 33
16.18. Kötvények futamideje 33
16.19. Lejárat Napja 33
16.20. A Kötvények forgalomba hozatalának, kiállításának és keletkeztetésének helye és ideje 33
16.21. Elszámolási nap (Értéknap) 34
16.22. Kötvénytulajdonos jogai 34
16.23. A Kötvények átruházhatósága 34
16.24. Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás 34
16.25. Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt 35
16.26. Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt 35
16.27. Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt 35
16.28. Érvénytelenítés 35
16.29. Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete 35
16.30. Törlesztés 35
16.31. Munkanapra eső kifizetések 35
16.32. Fizető Bank 36
16.33. A Kibocsátó aláírása 36
16.34. Kötvények kamatozása 36
16.35. Kamatláb 36
16.36. Kamatfizetési Időszak 36
16.37. Kamatbázis 37
16.38. Kamatfizetési Napok 37
16.39. Kamatszámítás 37
16.40. Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek 37
16.41. Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege 37
16.42. Kamatozás késedelem esetén 38
16.43. Kifizetések 38
16.44. A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás 38

16.45. A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai 38
16.45.1. Tájékoztatás 38
16.46. MTF bevezetés és forgalomban tartás 39
16.47. Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac megnevezése, amelyen - a Kibocsátó ismeretei szerint - a Kötvényekkel kereskednek 39
16.48. Biztosítékok 39
16.49. Biztosítéki Ügynök 40
16.49.1. A Biztosítéki Ügynök kijelölése 40
16.49.2. A Biztosítéki Ügynök jogállása 41
16.49.3. A Biztosítéki Ügynök felelőssége 41
16.49.4. Rendelkezési jog 42
16.49.5. Okiratok őrzése 42
16.49.6. A Biztosítéki Ügynök meghatalmazása és feladatai 42
16.49.7. Biztosítéki Ügynöki jogviszony természete 42
16.49.8. A Biztosítéki Ügynök eljárása 42
16.49.9. A Kötvénytulajdonosok utasításai 43
16.49.10. Rendkívüli Visszaváltási Esemény vizsgálata 43
16.49.11. Adatszolgáltatás 43
16.49.12. Kártalanítás 44
16.49.13. Jogszerűség 44
16.49.14. A Biztosítéki Ügynök lemondása 44
16.50. Egyéb feltételek 45
16.50.1. A Kötvénytulajdonosok értesítése 45
16.50.2. A Kibocsátó értesítése 45
16.50.3. Hitelminősítési besorolás 45
16.50.4. Árjegyzés 45
16.50.5. Adózás 46
16.50.6. Vitarendezés 46
16.50.7. Alkalmazandó jog 46
16.51. Kötelezettségvállalások és azok megsértése 46
16.51.1. Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárati Nap előtt 46
16.51.2. Pénzügyi kötelezettségvállalások 48

16.51.3. A Pénzügyi Kötelezettségvállalás megszegése 49
16.52. Forgalomba hozatal 49
17. Értékpapír forgalomba hozatala ismétlődő kibocsátások esetére vonatkozó eltérő előírások 50
18. Mellékletek 50

Bevezetés

A jelen információs dokumentum („Információs Dokumentum") nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és az Európai Parlament és a Tanács 2017/1129 rendelete („Prospektus Rendelet") alapján tájékoztatónak, alaptájékoztatónak vagy egyszerűsített minimum tájékoztatónak, azt az MNB nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával. A jelen Információs Dokumentum jóváhagyása során a benne foglalt, a Kibocsátóra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. (székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em., Cg.: 01-10-044764, mint az XBond multilaterális kereskedési rendszer piacműködtetője, „BÉT") nem vizsgálta, így ezekkel és az Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvény a befektetők szempontjából ezen körülmény miatt kiemelten kockázatosnak minősül és ebből a szempontból az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató. A Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek kell felmérniük, hogy alkalmas-e számukra a Kötvényekbe való befektetés. A kockázati tényezők részletes kifejtése az Információs Dokumentum Kockázati Tényezők című fejezetében található.

A Kötvények kibocsátásáról a Kibocsátó egyedüli részvényese 2026. július 29. napján meghozott 1/2026.07.29. számú határozatával döntött. A jelen Információs Dokumentum a BÉT XBond multilaterális kereskedési rendszer Általános Üzletszabályzatában foglalt feltételeknek megfelelően készült, és tartalmaz minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogoknak a Befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

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

A Kötvényeket a Kibocsátó a Prospektus Rendelet 1. cikkének (4) bekezdése szerint tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélkül hozta forgalomba a Tpt. 20. § (1) és a Kötvényrendelet alapján. A Prospektus Rendelet 1. cikkének (4) bekezdés (a) és (c) pontja szerinti tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélküli forgalomba hozatal a Tpt. alapján a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelően értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételnek minősül, így a Kötvény kibocsátását követően a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja alapján a Kötvényt nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak kell tekinteni. A forgalomba hozatal helye Magyarország.

Az Információs Dokumentum teljes tartalmáért a Kibocsátó, azaz a Penta CEE Holding Zrt. (székhely: 1027 Budapest, Kacsa utca 15-23.) mint a Kötvényekben foglalt kötelezettségek teljesítésére kötelezettséget vállaló személy felel. Ez a felelősség az Információs Dokumentumban foglalt minden információra, illetve az információ hiányára is kiterjed.

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

A jelen Információs Dokumentum potenciális befektetőknek történő megküldése semmilyen

körülmények között nem jelenti azt, hogy az abban foglalt, vagy az abban hivatkozott, a Kötvényekre, vagy a Kibocsátóra vonatkozó információk az Információs Dokumentum keltének időpontját követően helytállóak maradnak.

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

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

A Kibocsátó a Kötvények forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 (tizenöt) napon belül a Tpt. 17. § (1) és 21. § (1c) bekezdéseinek megfelelően az MNB-nek bejelentette.

A Kötvények forgalomba hozatalára a Tpt. 49. § szerinti jegyzési eljárás során került sor.

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Forgalomba Hozatal Napját követő 60 (hatvan) napon belül a Kötvények a BÉT által üzemeltetett XBond multilaterális kereskedési rendszerben regisztrálásra kerülnek, és a Kibocsátó a Kötvényeket a Lejárat Napjáig az XBond multilaterális kereskedési rendszerben forgalomban tartja.

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

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

Jelen Információs Dokumentum nem minősül a Tpt. és a Bszt. szerinti befektetési ajánlásnak, befektetési elemzésnek vagy befektetési tanácsadásnak. A befektetőknek befektetési döntéseik meghozatalakor a befektetés kockázatait és előnyeit a jelen Információs Dokumentumra, továbbá a Kibocsátó helyzetére, valamint a kibocsátás feltételeire vonatkozóan elvégzett saját vizsgálataikra támaszkodva maguknak kell mérlegelniük. A Kötvényekbe történő befektetés mérlegelésénél a befektetőknek tisztában kell lenniük az értékpapírhoz kapcsolódó likviditási kockázattal, továbbá a befektetés megtérülését érintő, a magyarországi szabályozási és gazdasági (makro)környezet változásából adódó kockázati tényezőkkel.

Ezen túlmenően figyelmet kell fordítani a Kibocsátó működésével kapcsolatos bizonytalansági tényezőkre is, melyek negatívan befolyásolhatják a Kibocsátó jövőbeni fizetési képességét a Kötvénytulajdonosok felé. A kockázati tényezők részletes kifejtéséről, további kockázatokról a befektetők jelen Információs Dokumentum erre vonatkozó fejezetéből (Kockázati tényezők és kockázatkezelés) tájékozódhatnak. Jelen Információs Dokumentum nem minősül a Kötvényekre vonatkozó értékesítési felhívásnak, vagy vásárlásra történő ajánlattételnek a Kibocsátó részéről vagy nevében bármely olyan joghatóság alá tartozó területen, ahol ezen ajánlattétel vagy felhívás nem engedélyezett vagy korlátozott.

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

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

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

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

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

Definíciók és Rövidítések

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

„Befektetők”	A Bszt. szerinti szakmai ügyfeleket és elfogadható partnereket jelenti.
„BÉT”	Budapesti Értéktőzsde Nyrt. (székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044764; adószám: 12853812-2-41)
„Biztosítéki Ügynök”	A Kötvényekkel kapcsolatos fizetési kötelezettségek biztosítására alapított Óvadékkal kapcsolatban megbízott zálogjogosulti bizományos és biztosítéki ügynök, a Raiffeisen Bank Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-041042, székhely: 1133 Budapest, Váci út 116-118.)
„Bszt.”	2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
„EUR” vagy „euró”	Euró, az Európai Unió egységes pénzneme, amely az Európai Unió eurozónában résztvevő tagállamainak hivatalos fizetőeszköze
„Fizető Bank”	A Kötvényekkel kapcsolatban fizető banki szolgáltatás nyújtásával mindenkor megbízott személy, aki a jelen Információs Dokumentum keltekor a Raiffeisen Bank Zrt.
„Forgalmazó”	A Kötvényekkel kapcsolatban forgalmazói feladatok ellátásával megbízott személy, a Raiffeisen Bank Zrt.
„Forgalomba Hozatal Napja” vagy „Értéknap”	2026. augusztus 25.
„Igazgatóság”	A Kibocsátó Igazgatósága
„Információs Dokumentum”	A jelen, a BÉT, mint piacműködtető által meghatározott tartalmú dokumentum, amely tartalmaz minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogoknak a Befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot
„Információs Összeállítás”	A Kibocsátó által 2026. július 30. napján elkészített és aláírt dokumentum, amely személyeknek szóló olyan közlés, amely elegendő információt ad (ideértve, de nem kizárólag a Kötvényrendelet és Tpt. által meghatározott információk körét) az ajánlattétel feltételeiről és a felajánlott Kötvényekről ahhoz, hogy lehetővé tegye a befektetőknek a Kötvények megvásárlására vonatkozó döntéseik meghozatalát
„**Ingatlanok**”	A Sky Tower és a Shopper Park Plus Ingatlanok együttesen
„Kamatfizetési Napok”	A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Napokon és a Lejárat Napján utólag fizetendők

„KELER”	KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 01-10-042346; adószám: 10873151-2-44)
„Kibocsátás” vagy „Kötvénykibocsátás”	A Kötvények forgalomba hozatala az Információs Összeállítás feltételei szerint
„Kibocsátás Mennyisége”	40.000.000 EUR összegnek megfelelő kibocsátás, azaz 400 db Kötvény
„Kibocsátó” vagy „Társaság”	Penta CEE Holding Zrt. (székhely: 1027 Budapest, Kacsa utca 15-23., cégjegyzékszám: 01-10-141386, adószám: 29276291-2-41)
„Kötvény(ek)”	Az Információs Összeállításban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, a jelen Információs Dokumentum szerint az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe bevezetésre kerülő, euróban denominált, névre szóló fix kamatozású kötvények (név: PENTA 2029 Kötvény; ISIN kód: HU0000366992)
„Kötvényrendelet”	A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet
„Kötvénysorozat” vagy „Sorozat”	Az azonos jogokat megtestesítő, egyazon időpontban kibocsátott Kötvények egy sorozatot alkotnak
„Kötvénytulajdonos”	A Kötvény által megtestesített jogok és követelések jogosultjának tekintendő személy, akinek az értékpapírszámláján a Kötvényeket a Ptk. 6:566. § (6) bekezdésének és a Tpt. 138. § (2) bekezdésének megfelelően nyilvántartják
„Leányvállalatok”	A Shopper Park Plus és az Olimp Investment együttesen
„Lejárat Előtti Visszaváltási Nap”	Az a nap, amelyen a Kibocsátó közvetlenül a jelen Információs Dokumentumban foglalt Kötvényfeltételek fejezet 16.26 pontjában meghatározott esetekben megfizeti a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget a Kötvénytulajdonosok részére
„Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg”	Egy Kötvény vonatkozásában annak Névértékét jelenti csökkentve az adott Kötvény tekintetében megfizetett valamennyi tőkeösszeggel, és növelve valamennyi kintlévő kamat és késedelmi kamat összegével és az utolsó Kamatfizetési Nap óta felhalmozódott időarányos kamatokkal (azaz az utolsó Kamatfizetési Nap és a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg megfizetésének napjáig – ezt a napot nem beleértve – terjedő időszakban)
„Lejárat Napja”	Az a naptári nap, amely a Forgalomba Hozatal Napjának harmadik évfordulójára esik, azaz 2029. augusztus 25.
„Magyar számviteli Standardok”	202/2003. (XII.10.) Korm. Rendelet szerinti standardok
„MNB”	Magyar Nemzeti Bank
„Munkanap”	A Munkanap olyan napot jelöl, amelyen a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, amennyiben az ilyen nap a Kibocsátónál is Munkanapnak számít, és amikor a

	KELER pénzátutalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre
„Névérték”	1 darab Kötvény névértéke 100.000 EUR, azaz százezer euró
„Okirat”	A Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okirat
„Olimp Investment”	Olimp Investment Sp. Z.o.o., (székhely: at ul. Chmielna 73, 00-801 Varsó, Lengyelország, nyilvántartási szám: KRS 0000906424)
„Olimp Investment Üzletrész”	Az Olimp Investment törzstőkéjének 75%-át képviselő üzletrész
„Olimp Management”	Olimp Management Sp. Z.o.o., (székhely: at ul. Chmielna 73, 00-801 Varsó, Lengyelország, nyilvántartási szám: KRS 0000906510)
„Óvadék”	a Kötvényekhez kapcsolódó fizetési kötelezettségek biztosítására a Kibocsátó által a Shopper Park Plus Részvényeken a Biztosítéki Ügynök, mint biztosítéki ügynök és zálogjogosulti bizományos javára alapított óvadék. Az Óvadék körében elfogadható fedezetnek minősül a Shopper Park Plus Részvényeken túl a jelen Információs Dokumentumban foglalt Kötvényfeltételek fejezetben meghatározottak szerinti állampapír és euró számlapénz is.
„**Penta Alap**”	Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF (székhely: 17, boulevard F.W. Raiffeisen, L-2411 Luxembourg, Luxemburgi Nagyhercegség; regisztrációs szám: B 249.314), a Kibocsátó egyedüli részvényese
„**Penta CEE Csoport**”	A Kibocsátó, a Leányvállalatok és a Shopper Park Plus Leányvállalatok
„Prospektus Rendelet”	Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 Rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről
„Prospektus Végrehajtási Rendelet”	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
„Ptk.”	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
„Rendkívüli Visszaváltási Esemény”	A jelen Információs Dokumentumban foglalt Kötvényfeltételek fejezet 16.51.1 bekezdésében meghatározott események
„Shopper Park Plus”	Shopper Park Plus Nyrt. (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt 1., cégjegyzékszám: 01-10-140433)

„Shopper Park Plus Elsőbbségi Részvények”	A Shopper Park Plus Nyrt. által kibocsátott „B” sorozatú, dematerializált, névre szóló, HU0000198684 ISIN-kódú, 0,1 EUR névértékű többszörös szavazati jogot biztosító szavazatelsőbbségi részvények
„Shopper Park Plus Ingatlanok”	A Shopper Park Plus Leányvállalatok közvetett vagy közvetlen tulajdonában álló, Magyarországon, Csehországban, Szlovákiában és Lengyelországban található 30 élelmiszerközpontú kiskereskedelmi parkból álló ingatlanportfólió.
„Shopper Park Plus Leányvállalatok”	Shopper Retail Park Kft., SKRADEVEL Kft., GRADEVEL Kft., Retail Parks Poland Sp. z o.o., PH Czestochowa 1 Sp. z o.o., PH Gliwice 1 Sp. z o.o., PH Kolbaskowo 1 Sp. z o.o., PH Sosnowiec 1 Sp. z o.o., PH Walbrzych 1 Sp. z o.o., PH Legnica 1 Sp. z o.o., PH Bialystok 1 Sp. z o.o
„Shopper Park Plus Részvény(ek)”	A Shopper Park Plus Törzsrészvények és a Shopper Park Plus Elsőbbségi Részvények együttesen.
„Shopper Park Plus Törzsrészvény(ek)”	A Shopper Park Plus Nyrt. által kibocsátott „A” sorozatú, HU0000192786 ISIN-kódú, névre szóló, dematerializált, 0,1 EUR névértékű törzsrészvények
„Sky Tower”	A Lengyelország területén, Wrocław városában található 23.798 m² területű 14/6 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, valamint az azon felépített, vegyes funkciójú (iroda-, kereskedelmi-, szolgáltató- és lakó-) épületben fennálló, mintegy 61.389 m² bruttó bérbeadható területű épületrész, az ahhoz kapcsolódó közös tulajdoni hányaddal, parkolóhelyekkel és kizárólagos használati jogokkal együtt.
„Számviteli törvény”	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
„Tpt.” vagy „Tőkepiaci törvény”	A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
„Vagyonkezelő”	Adventum Property Services Kft. (székhely: 1027 Budapest, Kacsa utca 15-23.; cégjegyzékszám: 01-09-391519; adószám: 27475580-2-41)
„XBond”	A BÉT által szervezett és működtetett, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok kereskedésére szolgáló multilaterális kereskedési rendszert jelenti
„XBond Általános Üzletszabályzat”	Az XBond általános üzletszabályzata, amely a 2/Xbond/2026. január 15. sz. vezérigazgatói határozattal került elfogadásra (ideértve annak jövőbeli módosításait is)

1. Felelős személyek

Alulírott Csimár Andrea és Németh Gábor igazgatósági tagok mint a Penta CEE Holding Zrt. (székhely: 1027 Budapest, Kacsa utca 15-23.; cégjegyzékszám: 01-10-141386, a továbbiakban „Kibocsátó”) képviseletére jogosult személyek, a Penta CEE Holding Zrt. által kibocsátott kötvényeknek a BÉT Xbond multilaterális kereskedési rendszerébe történő regisztrációjához készített jelen Információs Dokumentumról, mint felelős személyek ezúton úgy nyilatkozunk, hogy a legjobb tudomásunk szerint az Információs Dokumentumban foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és az Információs Dokumentumból nem maradt ki olyan tény és nem

kerül elhallgatásra olyan körülmény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket. Az Információs Dokumentumban foglalt információk után a felelős személyeket az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli a fenti felelősség, e felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Budapest, 2026. október 19.

Csimár Andrea és Németh Gábor igazgatósági tagok

[ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT DOKUMENTUM]

2. Könyvvizsgálók

A Kibocsátó könyvvizsgálója a 2025-2029-es üzleti évek könyvvizsgálatára vonatkozóan 2025. május 22. napjától 2030. május 31. napjáig terjedő időszakra **Jacsmenik Gyula Attila** egyéni vállalkozó (lakcíme: 4032 Debrecen, Babits Mihály utca 54., székhelye: 4032 Debrecen, Babits Mihály utca 54., anyja neve: Banai Klára Judit, adóazonosító jel: 8379353471, nyilvántartási szám: 7888528, adószám: 63927845-2-29). A könyvvizsgáló szakmai testületekben való tagságai: Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja 2000.03.08. napjától, MKVK: 005523, IFRS minősítés:000130, 2014.09.09-től; Magyar Számviteli Szakemberek Egyesületének tagja és szakértői tanácsadó bizottság tagja 2019-től; a Nemzetgazdasági Minisztérium által nyilvántartásba vett adószakértő 3122381 regisztrációs számon 2026. február 5. napjától.

3. Kockázati tényezők és kockázatkezelés

3.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása

Társasági formából eredő egyedi kockázatok

3.1.1. A Kibocsátó jogi státusza

A Kibocsátó a Shopper Park Plus Részvények 41,94%-ának, valamint az Olimp Investment Üzletrész tulajdonosa. A Kötvénytulajdonosok részére a visszafizetés elsődleges forrása a Kibocsátó tulajdonában álló Shopper Park Plus Részvények és az Olimp Investment Üzletrész után járó osztalék. A Kibocsátó zártkörűen működő részvénytársaság, amely a fenti osztalékjövedelmen túlmenően a Kötvényekből származó fizetési kötelezettségeinek teljesítésére további számottevő eszközökkel nem rendelkezik.

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

3.1.2. A Penta Alap exitjének kockázata

A Penta Alap, mint a Kibocsátó egyedüli részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek határozott futamideje 2029. május 31. napján lejár. A futamidő 2029. május 31. napját követő meghosszabbítására a befektetők hozzájárulásával meghozott döntés alapján van lehetőség.

A futamidő lejártával az alap az irányadó luxemburgi jogszabályok alapján megszűnik és törlésre kerül a megfelelő nyilvántartásból. A megszűnés kapcsán lefolytatott jogi eljárás során az alap értékesíti az eszközeit, és a nettó bevételt kiosztja a befektetőknek. A Kibocsátó részvényesi szerkezete az alap megszűnésével tehát szükségszerűen átalakul, amely az irányítás és ily módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, mely befolyásolhatja a Kibocsátó jövedelmezőségét.

Piaci és iparági kockázatok, amelyek hatnak a Kibocsátó működésére:

3.1.3. Fit-out munkálatokból adódó többletköltségek, Ingatlanok felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata

A Penta CEE Csoport stratégiai célja az Ingatlanok – elsősorban bérlői mix, valamint energetika szempontjából történő – hatékonysági fejlesztése is. A Penta CEE Csoport kockázata, hogy az ezzel kapcsolatos igényeket nem méri fel megfelelően és esetleg nem a megfelelő technikai megoldást választva dönt nagyösszegű 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. A felújítási költségek esetleges emelkedése kockázatot jelenthet abban a tekintetben is, hogy meg tudnak-e valósulni az esetleges funkcióbővítő beruházások, illetve új bérlők részére kiadhatók-e újabb területek az Ingatlanokban. Ezenfelül a felújítási és karbantartási költségek is emelkedhetnek, például az energiahatékonyságra vonatkozó jogszabályi követelmények szigorodása miatt. Így a felújítási költségek emelkedése kedvezőtlenül befolyásolhatja a Leányvállalatok, és így a Kibocsátó eredményességét, szabad készpénztermelő képességét és csökkentheti a felújítás által elérhető ingatlanérték-növekedést.

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

3.1.4. Geopolitikai és makrogazdasági kockázatok

A Penta CEE Csoport tulajdonában lévő és általuk kezelt ingatlanok jövedelmezőségére és értékére jelentős hatással van az elhelyezkedésük szerinti ország gazdasági és geopolitikai helyzete és megítélése, amely az országok makrogazdasági tendenciái mellett kölcsönösen befolyásolja a lényeges kockázati tényezők alakulását, a fogyasztói vásárlóerőt, árfolyamkockázatot, inflációt, finanszírozási kamatkörnyezetet és az ingatlanbefektetések hozamkörnyezetét. A makrogazdasági tényezők, gazdasági bizonytalanság, ideértve a geopolitikai konfliktusokból eredő kockázatokat és bizonytalanságokat is, valamint a hitelminősítő intézetek besorolási szintjeinek a Leányvállalatok szempontjából legjelentősebb országokra (jelenleg Magyarország, Csehország, Szlovákia és Lengyelország) vonatkozó kedvezőtlen alakulása negatív hatást gyakorolhat a Leányvállalatok jövedelmezőségére, valamint az Ingatlanok értékére. A geopolitikai és egyéb makrogazdasági tényezők Kibocsátóra gyakorolt hatásának mértéke bizonytalan, és jelentős kockázatot hordoz a Penta CEE Csoport jelenlegi és jövőbeli üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére és működési eredményeire nézve.

A háztartások rendelkezésre álló jövedelmének a költségnövekedés, a magas infláció, valamint egyéb makrogazdasági tényezők és folyamatok következtében bekövetkező csökkenése negatívan érintheti a Penta CEE Csoport bérlőinek árbevételét. Ez többek között azt eredményezheti, hogy egyes bérlők nem lesznek képesek szerződésszerűen teljesíteni a bérbeadó társaságok felé, vagy a bérbeadók számára kedvezőtlenebb bérleti feltételekben állapodhatnak meg, amely negatív irányban befolyásolhatja a Penta CEE Csoport, és így a Kibocsátó eredményességét.

3.1.5. Munkaerőhiány

Hátrányos tényező lehet a kereskedelmi ingatlanok lényeges beszerzési piacain jelentkező munkaerőhiány tartós fennállása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége sok esetben romló tendenciát mutat, a vállalási határidők hosszabbodnak és gyakoriak az építőiparban a határidőcsúszások. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérigények, valamint az üzemeltetési költségek emelkedése mind ronthatják a Shopper Park Plus Leányvállalatok és így a Shopper Park Plus, valamint az Olimp Investment nyereségességét. Az ingatlanüzemeltetés területén a magas élőmunka-igényű tevékenységek esetében, mint amilyen a

takarítás, a karbantartás vagy a biztonsági őrzés, a munkaerőhiány a munkabér költségek növekedésével jár együtt és az adott szolgáltatási szint fenntartása növelheti a kereskedelmi ingatlanok üzemeltetési költségét.

3.1.6. Bérleti díjak alakulása

Nem zárható ki, hogy az alternatív értékesítési csatornák erősödése, a bérbeadható ingatlanok számának növekedése és a kereslet csökkenése a bérleti díjak csökkenését fogja maga után vonni, amely hatással lehet a Shopper Park Plus Leányvállalatok és így a Shopper Park Plus, valamint az Olimp Investment eredményességére is, és az Ingatlanok piaci értékét is kedvezőtlenül befolyásolhatja.

3.1.7. Kereslet alakulása, a bérbeadási tevékenység kockázata

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

A Leányvállalatok jövedelmezősége a megfelelően kialakított és fenntartott bérlői mix jövedelmezőségétől függ. A bérlők által eladott termékek és szolgáltatások, illetve az általuk képviselt márkák kitettek a piaci hatásoknak. A bérlők forgalma csökkenhet, fizetésképtelenekké válhatnak, illetve előfordulhat, hogy a biztosíték (pl. bankgarancia) nyújtásával kapcsolatos kötelezettségeiket nem megfelelő időben teljesítik, amely a Leányvállalatok nyereségességét és likviditási helyzetét befolyásolhatja. A bérbeadási tevékenység kockázata az, hogy a Leányvállalatok rosszul mérik fel a bérlői mixet, olyan bérlőknek adnak ki területet olyan méretben és/vagy helyen, amely a várakozásokkal ellentétben nem biztosítja a fogyasztói érdeklődés fenntartását. Ezen túlmenően, az Ingatlanok bérbeadottságának jelentős csökkenése is negatív hatással lehet a Leányvállalatok pénzügyi teljesítményére. A Penta CEE Csoport bérbeadási tevékenységének további kockázatát jelenti a bérlők érdekében végzett beruházások, ösztönzők meg nem térülésének, valamint a bérleti és üzemeltetési díjstruktúra nem megfelelő kialakításának a kockázata.

3.1.8. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok

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

3.1.9. A felújítási költségek emelkedése

A felújítási költségek esetleges emelkedése kockázatot jelenthet abban a tekintetben, hogy a felújítás milyen mértékű az Ingatlanokon, milyen funkcióbővítő beruházások tudnak megvalósulni, illetve mennyire rentábilis az új bérlők, márkák elhelyezése az Ingatlanokban. A felújítási költségek emelkedése így kedvezőtlenül befolyásolhatja a Penta CEE Csoport eredményességét és csökkentheti a felújítás által elérhető piaci ingatlanérték-növekedést.

3.1.10. Adózási szabályok változásának kockázata

A Penta CEE Csoport, így a Kibocsátó pénzügyi helyzetére és eredményességére az adózási szabályok változása hatást gyakorolhat.

3.1.11. A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra (SZIT) vonatkozó feltételek megsértéséből eredő adózási és finanszírozási kockázat

A Shopper Park Plus jelenleg a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény („**SZIT törvény**") alapján szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik. Amennyiben a Shopper Park Plus nem felel meg a SZIT-státusz fenntartásához szükséges feltételeknek, és ezt a jogszabályban előírt határidőn belül nem orvosolja, vagy tevékenysége során súlyosan megsérti az alkalmazandó jogszabályi rendelkezéseket, a magyar adóhatóság törölheti a SZIT-nyilvántartásból. Ennek következtében a Shopper Park Plus elveszítheti a SZIT-státuszhoz kapcsolódó adókedvezményeket, ami negatív hatást gyakorolna a Shopper Park Plus, és így a Kibocsátó pénzügyi helyzetére és eredményességére.

3.1.12. Sikerdíj kifizetésének kockázata

A Shopper Park Plus és a Vagyonkezelő között létrejött, a Shopper Park Plus Ingatlanokra vonatkozó vagyonkezelési szerződés értelmében a Shopper Park Plusnak bizonyos események bekövetkezése esetén sikerdíjat kell fizetnie a Vagyonkezelőnek, ami bizonyos körülmények között csökkentheti a Shopper Park Plus eredményét.

A sikerdíjfizetési kötelezettség beállásához a belső megtérülési mutatók teljesítése mellett az is szükséges, hogy a Shopper Park Plus az összes ingatlanát értékesítse (beleértve a Shopper Park Plus közvetett tulajdonát is) vagy a Shopper Park Plusban irányításváltozás következzen be a szerződésben meghatározottak szerint (a Shopper Park Plus felett irányítást gyakorló részvényes megváltozása vagy nyilvános vételi ajánlat megvalósulása). A Shopper Park Plus menedzsmentje jelenleg ezeknek a körülményeknek a bekövetkezését 50%-nál kisebb valószínűségűnek tartja a jövőre nézve. Következésképpen a sikerdíjfizetést a Shopper Park Plus nem mutatja ki kötelezettségként és költségként, nem határolja el, hanem mérlegen kívüli tételként mutatja ki a beszámolójában. Amennyiben később ez a valószínűség meghaladja az 50%-ot, úgy a Shopper Park Plusnak a sikerdíjat vagy annak egy részét várhatóan kötelezettségként kell kimutatnia, és ez ronthatja a Shopper Park Plus eredményességét és osztalékfizetési képességét, és így a Kibocsátó eredményességét is.

3.1.13. Finanszírozási kockázatok

A Penta CEE Csoport ingatlanvásárlásait döntően banki hitelekből finanszírozta. A hitelmegállapodások biztosítékaként a hitelezők javára teljes körű biztosítéki csomag került létrehozásra. A banki kamatlábak emelkedése esetén a Penta CEE Csoport finanszírozási költségei is növekedhetnek. A referencia kamatláb növekedése a finanszírozási költségeket emeli, amely likviditási problémákhoz vezethet, és egy potenciálisan tőkeáttételt növelő refinanszírozást tehet szükségessé. Ezen felül a kamatlábak emelkedése – annak mértékétől és ütemétől függően – a gazdasági aktivitás általános lassulásához, szélsőséges esetben pedig recesszióhoz vezethet, ami a kiskereskedelmi költések visszaesését okozhatja, ezáltal kedvezőtlenül befolyásolhatja a Penta CEE Csoport, és így a Kibocsátó bevételeit. A Penta CEE Csoport által megkötött hitelszerződések – a piaci gyakorlatnak megfelelően – a Penta CEE Csoport tagjainak üzleti tevékenységével kapcsolatos kötelezettségvállalásokat tartalmaznak, amelyek értelmében egyes lépések a hitelezők előzetes hozzájárulásával tehetőek meg.

3.1.14. TESCO és Auchan bérleti szerződések kockázata

A TESCO-GLOBAL Zrt. (székhelye: 2040 Budaörs, Kinizsi út 1–3.; cégjegyzékszám: 13-10-040628) és a TESCO STORES SR a.s. (székhelye: Cesta na Senec 2, 821 04 Bratislava; cégjegyzékszám: 31 321 828) (a továbbiakban a TESCO-GLOBAL Zrt. és a TESCO STORES SR a.s. együttesen: „**TESCO**") és az Auchan Polska Sp. Z.o.o. (székhely: ul. Puławska 46, 05-500 Piaseczno, nyilvántartási szám: 0000032892, „**Auchan**") a Shopper Park Plus Leányvállalatok tulajdonában álló kiskereskedelmi

parkok legnagyobb bérlői. 2025-ben a TESCO-tól származó bérleti díj bevétel a Penta CEE Csoport ingatlanportfóliójának teljes bérleti díj bevételének 21%-át tette ki. A 2026-ban induló Auchan bérleti szerződések éves árbevétele várhatóan a TESCO bérleti szerződésekkel hasonló nagyságrendű lesz. A TESCO-val és az Auchannal kötött bérleti szerződések túlnyomó többsége határozott idejű, 15 és 30 év közötti bérleti időtartammal.

A TESCO és az Auchan sikeres működése, vásárlóvonzó képessége befolyásolja a többi bérlő forgalmát, bérleti díjfizetést generáló képességét is, ez pedig közvetlenül kihat a Penta CEE Csoport főtevékenységére, bevételszerző képességére (különös tekintettel a forgalomarányos bérleti díjakból származó bevételekre) és a többi bérlő eredményességére.

Tekintettel arra, hogy a TESCO és az Auchan a Shopper Park Plus Ingatlanok kulcsbérlői (azaz legnagyobb bérlői), a bérleti szerződéseik esetleges megszűnése vagy megszüntetése kockázatot jelent a Shopper Park Plus Leányvállalatok, és így a Kibocsátó eredményességére nézve.

3.1.15. Bérlőkre át nem hárítható üzemeltetési költségek kockázata

Az üzemeltetési költségeket külső körülmények, különös tekintettel a nemzetközi politikai, gazdasági tényezőkre, jelentősen növelhetik. A Penta CEE Csoport tagjai a bérleti szerződések többségében, a piaci standardoknak megfelelően, az Ingatlanok üzemeltetési költségeit területarányosan a bérlőkre hárítják. 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 bérbeadónak kell megtérítenie, emellett a bérbe nem adott bérlemények tekintetében felmerülő üzemeltetési költség is a bérbeadót terheli

3.1.16. Az ingatlanportfólió értékelésével kapcsolatos kockázatok

A tárgyidőszak átértékelési nyeresége vagy vesztesége jelentősen befolyásolhatja a Shopper Park Plus konszolidált pénzügyi kimutatásában szereplő számviteli eredményt. A pénzpiac által várható hozamok változása hirtelen ingatlanérték-változásokat okozhat, ami az üzleti tevékenység eredményét jelentősen meghaladó átértékelési nyereséghez vagy veszteséghez vezethet. Az ingatlanértékek ilyen változásai valószínűleg befolyásolnák a Shopper Park Plus részvényárfolyamát, és megváltoztathatják a hitelfelvevői kockázati besorolását, csökkentve a banki hiteleket biztosító tőkeáttételt, és romlást okozhatnak a finanszírozási és likviditási feltételekben mind a Shopper Park Plus, mind a Shopper Park Plus Leányvállalatai, mind a Penta CEE Csoport és így a Kibocsátó szintjén.

3.2. Kötvényekre vonatkozó kockázatok

3.2.1. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

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

3.2.2. Jogszabályváltozások

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

3.2.3. Adószabályok változása

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

3.2.4. A forgalomba hozatal módja

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

3.2.5. Likviditás és másodlagos piac hiánya

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

3.2.6. Piaci hozamok elmozdulása

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

3.2.7. Devizaárfolyam kockázat

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

3.2.8. Fix kamatozás kockázata

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

3.2.9. Vagyoni biztosítás hiánya

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

3.2.10. Óvadék kockázata

A Kibocsátónak a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségeit a Biztosítéki Ügynök, mint biztosítéki ügynök és zálogjogosulti bizományos javára alapított Óvadék biztosítja, amely a jelen Információs Dokumentumban ismertetettek szerinti esetekben érvényesíthető, ugyanakkor a Kibocsátó esetleges fizetésképtelensége és az Óvadékból történő kielégítés sikertelensége esetén a Kötvénytulajdonosok részben vagy egészben elveszíthetik a befektetéseik értékét.

3.2.11. A Kötvényekbe történő befektetés kockázata

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

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

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

3.2.12. Tranzakciós költségek

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

3.2.13. A Kötvények hitelminősítési kockázata

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

3.2.14. A kereskedés felfüggesztésének kockázata

Amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti az alkalmazandó jogszabályok, rendeletek és az XBond Általános Üzletszabályzat (jelen Információs Dokumentum keltezésekor a Második Könyv, II. fejezet 12. pontja és V. fejezet 17. pontja) által előírt kötelezettségeket, az MNB, illetve a BÉT jogosult a Kötvények kereskedésének felfüggesztésére. A felfüggesztés időtartama alatt a Kötvények eladása és megvásárlása nem lehetséges, ezért egy esetleges felfüggesztés negatív következményekkel jár a Kötvények

likviditására nézve. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren kívüli eladása valószínűleg alacsonyabb áron lehetséges, ezért a kereskedés felfüggesztése a Kötvények árára is negatív hatással lehet.

3.2.15. Az értékpapírlistáról történő törlés kockázata

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

3.2.16. Kötelezettségvállalások megsértése

Amennyiben a Kibocsátó megsérti a Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalásait, úgy akár a Kötvények idő előtti visszaváltására vonatkozó kötelezettsége is felmerülhet, amely esetben nincs biztosíték arra, hogy a visszaváltáshoz szükséges pénzeszköz rendelkezésre áll a Kibocsátónál.

3.2.17. A Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek

A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy a forgalomba hozandó Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemleges felelősségének hiányában.

3.3. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása

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

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

4. A kibocsátóra vonatkozó információk

4.1. Alapvető információk

Cégnév	**Penta CEE Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
Cégbejegyzés helye	**Magyarország, Fővárosi Törvényszék**
Cégjegyzékszám	**01-10-141386**
Jogalany azonosító („LEI”)	**875500UFA8OJZ90FFF49**
Bejegyzés időpontja	**2021. május 28.**
Tevékenységének időtartama	**határozatlan**
Székhely:	**1027 Budapest, Kacsa utca 15-23.**
Jogi forma	**zártkörűen működő részvénytársaság (zrt.)**
A működésére irányadó jog	**magyar**

A létesítő okirat szerinti székhelyének címe és telefonszáma	**1027 Budapest, Kacsa utca 15-23.** **+36 1 266 9441**
Weboldal	**https://adventum.hu/pentaceeholdingzrt/** **A weboldalon szereplő információk nem képezik a jelen Információs Dokumentum részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján abba beépítésre kerültek.**

4.2. Céginformációk és fontos változások a kibocsátó múltjára 1 évre visszatekintve:

A Kibocsátó székhelye 2026. április 13. napjával változott meg a 1027 Budapest, Kacsa utca 15-23. címre.
A Kibocsátó 2026. május 22. napjával állandó könyvvizsgálót nevezett ki.

Bárány Kristóf Péter 2026. szeptember 14. napjának hatályával lemondott az igazgatósági tagi pozíciójáról.

4.3. A kibocsátó története, fejlődése

A Kibocsátó Magyarországon bejegyzett, zártkörűen működő részvénytársaság, amelyet 2021-ben alapítottak. A Kibocsátó székhelye Budapesten található. Főtevékenysége saját tulajdonú ingatlanok adásvétele, ugyanakkor tevékenysége elsősorban holdingjellegű, amely a Penta CEE Csoporthoz tartozó befektetések és projekttársaságok tulajdonosi koordinációját, finanszírozását és stratégiai irányítását szolgálja. A Kibocsátó a közép-kelet-európai régióban megvalósuló befektetési és ingatlanfejlesztési tevékenységekhez kapcsolódó vállalatcsoport részeként működik. Irányítását az alapszabályban meghatározott vállalatirányítási struktúra keretében az Igazgatóság látja el.

A Kibocsátó 2021. november 12. napján szerezte meg a Shopper Park Plus valamennyi részvényét. A Shopper Park Plus 2023. novemberi nyilvános ajánlattétel útján történő tőkeemelését és tőzsdei bevezetését követően a Kibocsátó a teljes részvényállomány 46,30%-ával rendelkezett. A Kibocsátó tulajdonában áll a Shopper Park Plus által kibocsátott, 1.500.000 darab B sorozatú, dematerializált, névre szóló, HU0000198684 ISIN-kódú többszörös szavazati jogot biztosító szavazatelsőbbségi részvény, ami a Shopper Park Plus három igazgatósági tagjának és két felügyelőbizottsági tagjának kinevezésére és visszahívására vonatkozóan biztosít tízszeres szavazattöbbszöröző hatást. A Shopper Park Plus által 2024 decemberében végrehajtott tőkeemelést és részvény adásvételt követően a Penta CEE Holding részesedése 40,95%-ra, a 2025 novemberében végrehajtott tőkeemelést követően pedig 32,27%-ra csökkent, ugyanakkor a csökkenés ellenére is a legnagyobb részvényes maradt.

Az Adventum Penta Co-Investment SCSp, mint Eladó, és a Kibocsátó, mint Vevő 2026. szeptember 2. napján megállapodott az Eladó Shopper Park Plusban fennálló teljes részesedésének értékesítésére vonatkozó tranzakció végleges feltételeiben, amelynek keretében a Vevő megvásárolta az Eladó tulajdonában álló 2.349.912 darab, 0,1 EUR névértékű, Shopper Park Plus által kibocsátott, A sorozatú törzsrészvényt („**Tranzakció**”).

A Tranzakció zárására 2026. október 8-án került sor.

A Vevő és az Eladó által rendelkezésre bocsátott információk szerint a Shopper Park Plusban fennálló befolyásuk tőkepiaci szempontból összevontan kerül figyelembevételre, és ez a Tranzakciót megelőzően is így történt.

A Tranzakció tehát olyan részvényesek közötti átruházás volt, akiknek a befolyása összevontan számítandó: a Tranzakció sem a Shopper Park Plusban fennálló együttes befolyásuk mértékét, - amely változatlanul 41,94% marad - sem a Shopper Park Plus feletti végső irányítást nem változtatta meg. Tekintettel arra, hogy a Tranzakció eredményeként nem került sor az említett részvényesek már fennálló együttes befolyását meghaladó mértékű befolyásszerzésre, a Tranzakció nem keletkeztetett nyilvános vételi ajánlat megtételére vonatkozó kötelezettséget.

A Kibocsátó 2021. július 21. napján alapította meg egyedüli tagként az Olimp Investmentet. Az Adventum Penta Co-Investment SCSp 2022. december 22-én 468 üzletrészt, majd 2024. október 16-án további 47 üzletrészt vásárolt meg a Kibocsátótól, amelynek eredményeként 25%-os részesedést szerzett az Olimp Investmentben a Kibocsátó 75%-os tulajdonrésze mellett.

4.4. A kibocsátót érintő közelmúltbeli események, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatják a kibocsátó fizetőképességének értékelését.

A Kibocsátót nem érintették olyan közelmúltbeli események, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatnák a fizetőképességének értékelését.

4.5. A kibocsátónak a kibocsátó kérésére vagy a hitelminősítési eljárásban készített hitelminősítése.

A Kibocsátó nem rendelkezik hitelminősítéssel.

4.6. Információ a kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében az utolsó pénzügyi év óta beállt lényeges változásokról.

A Kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében az utolsó pénzügyi év óta nem állt be lényeges változás.

4.7. A kibocsátó tevékenységei várható finanszírozásának leírása

A Kibocsátó üzleti tevékenysége várhatóan nem támaszt további jelentős finanszírozási igényt. Az Olimp Investment felé képzelhető el további tagi kölcsönnyújtás a társaság fejlesztési tevékenységének finanszírozására.

5. Üzleti áttekintés

A Kibocsátó holdingtársaságként tevékenykedik. Két társaságban, a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett Shopper Park Plusban, illetve az Olimp Investmentben rendelkezik részesedéssel. A Kibocsátó a Penta Alap – amely egy luxemburgi székhelyű zártkörű befektetési alap – 100%-os leányvállalataként tevékenységét az alap befektetési politikájával összehangolva végzi.

A Kibocsátónak árbevétele nincs, pénzügyi bevételei vannak, mely a 2025-ös üzleti év tekintetében 5.158.973 euró osztalékbevételt jelentett a Shopper Park Plustól (a bevételek 62%-a) és 2.400.809 euró kamatbevételt az Olimp Investmenttől (a bevételek 29%-a). További 744.063 euró (a bevételek 9%-a) a szabad likviditás rövid távú kihelyezéséből származott.

A Kibocsátó üzleti stratégiája 100%-os tulajdonosának üzleti stratégiájával van összhangban. A Penta Alap üzleti stratégiája jelenleg az irányított társaságok értékének növelésére irányul, előkészítve a részesedések minél magasabb értéken történő eladását, a zártkörű befektetési jegyek tulajdonosai felé fizetendő minél magasabb hozamszint érdekében. A Kibocsátó által tulajdonolt társaságok várhatóan további jelentős likviditási igényt a Kibocsátó felé nem támasztanak az értéknövelési stratégia végrehajtásához.

A Kibocsátó stratégiai partnerei az Adventum Property Services Kft. és az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. Az Adventum Property Services Kft az ingatlanok eszközkezelését (asset management), az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. a Penta Alap alapkezelőjeként a stratégiai irányítást végzi.

6. Szervezeti felépítés

Kibocsátó közvetlen részvényese az Információs Dokumentum aláírásának időpontjában a Penta Alap, amely 100%-os részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban.

A Penta Alap luxemburgi székhelyű alternatív befektetési alap, amelynek jogi személy képviselője (ún. *general partner*) a GRW Luxembourg S.à r.l. A GRW Luxembourg S.à r.l. 100%-os tulajdonosa a Gradvent Invest Kft., amelynek egyedüli tulajdonosa Bárány Kristóf Péter.

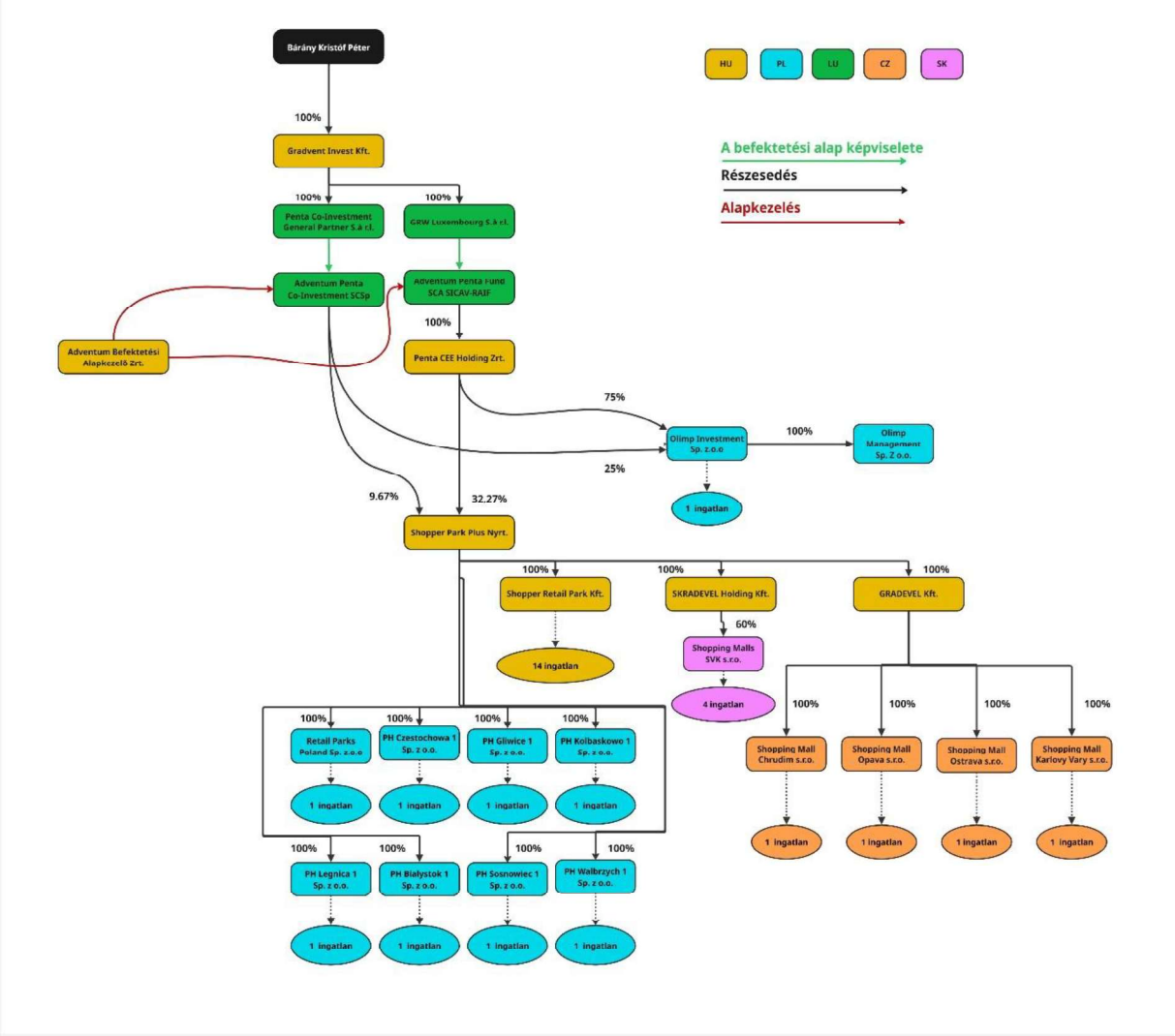
A Kibocsátó csoportjába tartozik továbbá a Penta Co-Investment General Partner S.à r.l. és az általa képviselt Adventum Penta Co-Investment SCSp befektetési alap, amely a Kibocsátó befektetéseiben – a Shopper Park Plusban és az Olimp Investmentben – közvetlen részesedéssel rendelkezik. A teljes cégcsoport végső tényleges tulajdonosa Bárány Kristóf Péter.

A Kibocsátó 75%-os tulajdonosa az Olimp Investmentnek, amelyben a fennmaradó 25%-os részesedéssel az Adventum Penta Co-Investment SCSp rendelkezik. Az Olimp Investment 100%-os tulajdonában áll az Olimp Management, amely a Sky Tower társasházkezelési feladatait látja el.

A Kibocsátó 41,94%-os részesedéssel rendelkezik a Shopper Park Plusban. A Shopper Park Plus a cégcsoport retail park és bevásárlóközpont-portfóliójának holding társasága, amely több országban működő projektcégeket fog össze.

A Shopper Park Plus 100%-os tulajdonában áll a Shopper Retail Park Kft., a SKRADEVEL Kft. és a GRADEVEL Kft. A SKRADEVEL Kft. 60%-os részesedéssel rendelkezik a szlovákiai Shopping Malls SVK s.r.o. társaságban, amely a Shopper Park Plus Ingatlanok közül a szlovák kiskereskedelmi parkok tulajdonosa. A GRADEVEL Kft. a cseh bevásárlóközpont-portfólió holdingtársasága, amelynek 100%-os tulajdonában áll a Shopping Mall Chrudim s.r.o., a Shopping Mall Opava s.r.o., a Shopping Mall Ostrava s.r.o. és a Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o., ezek a társaságok a megfelelő cseh városokban található bevásárlóközpontok tulajdonosai. A magyarországi Ingatlanok tulajdonosa a Shopper Retail Park Kft.

A Shopper Park Plus Nyrt. további leányvállalatai a lengyel retail park portfóliót tulajdonló projekttársaságok. Ezek a Retail Parks Poland Sp. z o.o., a PH Czestochowa 1 Sp. z o.o., a PH Gliwice 1 Sp. z o.o., a PH Kolbaskowo 1 Sp. z o.o., a PH Sosnowiec 1 Sp. z o.o., a PH Walbrzych 1 Sp. z o.o., a PH Legnica 1 Sp. z o.o. és a PH Bialystok 1 Sp. z o.o. társaságok. A projektcégek egy-egy konkrét lengyelországi retail park tulajdonlására és működtetésére szolgálnak.



A Kibocsátó belső szervezettel az Igazgatóságon túl nem rendelkezik.

7. Trendek

A Kibocsátó a legutóbbi auditált pénzügyi kimutatásait a 2025. üzleti évre vonatkozóan 2026.05.30-án tette közzé. A közzététel napjától a jelen Információs Dokumentum közzétételéig nem történtek a Kibocsátó szempontjából jelentős hátrányos változások.

A Kibocsátó pénzügyi információkat utoljára a 2025. auditált éves beszámolójában tett közzé. A 2025. éves beszámolóval érintett időszak vége, 2025.12.31. óta a Kibocsátó pénzügyi teljesítményében jelentős változás nem történt.

A Kibocsátó főbb bevételei és ráfordításai jól előrejelezhetőek a folyó pénzügyi évre: A Kibocsátó bevételei a 2026. üzleti évben várhatóan a Shopper Park Plustól kapott osztalékbevételből és az Olimp Investmentnek adott kölcsön kamatából származnak majd. A Shopper Park Plustól a Kibocsátó 7.213.562 euró osztalékot kapott 2026-ban. Az Olimp Investmentnek adott kölcsön fix kamatozású.

A Kibocsátó által felvett anyavállalati kölcsön és a kibocsátani tervezett Kötvény is fix kamatozású.

A jövő pénzügyi évek eredményességére vonatkozóan a részesedések után kapott osztalék mértékének változása, a részesedések értékének változása, illetve a részben tulajdonolt társaságok fizetőképességének változása gyakorolhat jelentős hatást. A részesedések ingatlanokat tulajdonló

társaságokban vannak, a Shopper Park Plus esetében 4 közép-európai országban, az Olimp Investment. esetében pedig Lengyelországban. Ezen társaságok eredményességére az ingatlanpiacot befolyásoló trendek gyakorolnak jelentős hatást, bizonytalansági tényezőt jelentve. Az emelkedő kamatszint rontaná az Ingatlanok értékeltségét, a bérlői kereslet csökkenése csökkentheti a részben tulajdonolt társaságok bevételeit, az ingatlanüzemeltetési költségek (elsősorban az energia és ingatlanüzemeltetési szolgáltatások) árszínvonalának az emelkedése a részben tulajdonolt társaságok költségeit emelnék.

8. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek

8.1. Igazgatósági tagok:

8.1.1. Németh Gábor

Mintegy 30 éves pénzügyi szakmai és több, mint 20 éves felsővezetői tapasztalattal rendelkezik Magyarországon és Közép-Európa országaiban. Jelentős pénzügyi tanácsadási és befektetői tapasztalatokat szerzett az Eurocorp, a Westdeutsche Landesbank, a KPMG és a Cashline-csoport kötelékében.

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

A Shopper Park Plus, az Urban Plaza Plus Nyrt. és az Olimp Investment igazgatóságának tagja.

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

8.1.2. Marton András

Közel 20 éves közép-kelet-európai ingatlanpiaci tapasztalattal rendelkezik, melyet szabályozott nemzetközi alapkezelőknél és tőzsdei ingatlantársaságoknál (GLL Real Estate, CBRE Global Investors, CPI Property Group) szerzett. Tranzakciós vezetőként, majd lengyel és interim magyarországi vezetőként dolgozott. A felügyelete alatt több mint 30, összességében 1 milliárd eurót meghaladó ingatlan adásvétel került lebonyolításra a régióban. 2007-ben a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett okleveles közgazdász diplomát, majd 2012-ben a CFA Institute-nál CFA Charterholder szakképesítést. Az Adventum csoporthoz 2018-ban csatlakozott, mint régiós tranzakciós és üzletfejlesztési partner.

A Shopper Park Plus, az Urban Plaza Plus Nyrt. és az Olimp Investment igazgatóságának tagja.

8.1.3. Csimár Andrea

Kereskedelmi szakos közgazdász, diplomáját a Szolnoki Főiskolán szerezte 2001-ben. Több mint húszéves tapasztalattal rendelkezik a pénzügyi szektorban, különös tekintettel a letétkezelési, értékpapír-operációs és befektetési alapkezelési területekre. Pályafutásának jelentős részét a K&H Bank Zrt.-nél töltötte, ahol több vezető pozíciót is betöltött, többek között a letétkezelési és értékpapír-operációs területek irányításáért felelt. 2022 óta az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. vezérigazgató-helyettese, ahol a társaság operatív és szakmai működésének támogatásában, valamint az alapkezelési tevékenységben vesz részt.

8.2. Felügyelőbizottsági tagok

Felügyelőbizottság a Kibocsátónál nem működik.

8.3. Egyéb szervezeti egységek

A Kibocsátónál nem működik egyéb szervezeti egység.

8.4. Kulcsfontosságú munkatársak

A Kibocsátó nem rendelkezik kulcsfontosságú munkatársakkal.

8.5. Összeférhetetlenség

Az Igazgatósági tagok által a Kibocsátó számára végzett feladatok és ezen személyek magánérdeke és/vagy más feladatai közötti összeférhetetlenség nem áll fent.

9. Főtulajdonosok, tényleges tulajdonosok

A Kibocsátó tulajdonosi struktúráját az Információs Dokumentum 6. pontja mutatja be. A tulajdonosi viszonyokat bemutató ábra alapján egyedüli tulajdonosa a Penta Alap, amelynek és amely alapkezelőjének tényleges tulajdonosa Bárány Kristóf Péter.

A Kibocsátó a rá vonatkozó kockázatok körében bemutatta, hogy a Penta Alap, mint a Kibocsátó egyedüli részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek határozott futamideje 2029. május 31. napján lejár. A futamidő 2029. május 31. napját követő meghosszabbítására a befektetők hozzájárulásával meghozott döntés alapján van lehetőség.

A futamidő lejártával az alap az irányadó luxemburgi jogszabályok alapján megszűnik és törlésre kerül a megfelelő nyilvántartásból. A megszűnés kapcsán lefolytatott jogi eljárás során az alap értékesíti az eszközeit, és a nettó bevételt kiosztja a befektetőknek. A Kibocsátó részvényesi szerkezete az alap megszűnésével tehát szükségszerűen átalakul, amely az irányítás és ily módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, mely befolyásolhatja a Kibocsátó jövedelmezőségét.

A Kibocsátónak nincs tudomása olyan megállapodásról, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban a Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.

10. A kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk

Árbevétel

A Kibocsátónak nem volt árbevétele a 2025-ös és 2024-es üzleti évben.

Működési ráfordítások

A Kibocsátó működési ráfordítása 2025-ben 344.962 euró, 2024-ben 219.502 euró volt.

Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

A Kibocsátó üzleti tevékenységének eredménye 2025-ben 344.960 euró veszteség, 2024-ben 219.500 euró veszteség volt.

Pénzügyi eredmény

A Kibocsátó pénzügyi eredménye 2025-ben 3.484.400 euró nyereség, 2024-ben 4.842.854 euró nyereség volt.

Adózott eredmény

A Kibocsátó adózott eredménye 2025-ben 3.139.440 euró nyereség, 2024-ben 4.623.354 euró nyereség volt.

Befektetett eszközök

A Kibocsátó befektetett eszközeinek mérleg szerinti értéke 2025.12.31-én 120.035.320 euró, 2024.12.31-én 100.718.743 euró volt.

Forgóeszközök

A Kibocsátó forgóeszközeinek mérleg szerinti értéke 2025.12.31-én 3.730.243 euró, 2024.12.31-én 10.902.884 euró volt.

Források

A Kibocsátó forrásainak mérleg szerinti értéke 2025.12.31-én 132.756.726 euró, 2024.12.31-én 118.211.969 euró volt.

Cash Flow

A Kibocsátó cash flow kimutatását a Kibocsátó 1. számú mellékleteként csatolt 2025. évi éves beszámolójához kapcsolódó kiegészítő melléklet tartalmazza.

Információk a kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről

A Kibocsátónak nincs folyamatban beruházása.

A Kibocsátó befektetéseinek bontását a Kibocsátó 1. számú mellékleteként csatolt 2025. évi éves beszámolójához kapcsolódó kiegészítő melléklet is tartalmazza.

A Társaságnak a Shopper Park Plusban 2025.12.31-én 7.840.828 db részvénye volt, mely 32,27% részesedést jelentett, amely a jelen Információs Dokumentum kiadásának napján 10.190.740 db részvénye volt, mely 41,94% részesedést jelent a Shopper Park Plus teljes alaptőkéjére vonatkozóan. A 10.190.740 db részvényből 8.690.740 db a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett törzsrészvény, 1.500.000 db pedig bizonyos döntési jogkörökre vonatkozó szavazatelsőbbségi részvény.

Az Olimp Investmentben a Kibocsátó 75%-os részesedéssel rendelkezik.

A Kibocsátónak az Olimp Investment Sp. Z.o.o. felé áll fenn adott kölcsöne, melynek tőkeösszege 40.137.250 euró volt 2025.12.31-én és a jelen Információs Dokumentum kiadásának napján is. A kölcsön fix kamatozású, a kamat mértéke évi 6,5%.

Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárata, fajtája, EU-s és állami támogatások)

A Kibocsátó saját tőkéje 2025.12.31-én 60.209.662 euró, 2024.12.31-én 57.070.222 euró volt.

A Kibocsátónak jelen Információs Dokumentum kiadásának napján 64.821.220 euró kapcsolt vállalati hitelből eredő tőketartozása volt 100%-os tulajdonosa, a Penta Alap felé. A kölcsön fix kamatozású, a kamat mértéke évi 5%.

11. Bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági (pl. adó) eljárások

A Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy jelen Információs Dokumentum időpontjában lenne olyan bírósági, választottbírósági vagy hatósági eljárás, amelyet a Kibocsátó kezdeményezett volna, vagy

ellene kezdeményezték volna és amely a Kibocsátó saját tőkéjének 10%-át meghaladó értékre vonatkozna.

12. Lényeges szerződések

A Penta Alap és a Kibocsátó között fennálló tagi kölcsön

2021. augusztus 26-án a Penta Alap, mint a Penta CEE Holding Zrt. egyedüli részvényese 80 millió euró összegű, 6 éves futamidejű részvényesi hitelkeretet biztosított a Kibocsátó részére. A hitelkeret célja elsősorban lengyelországi ingatlanbefektetések megszerzésének finanszírozása, továbbá egyéb, a részvényes által jóváhagyott befektetések és a csoport likviditási igényeinek finanszírozása. A lehívott összegek után évi 5%-os kamat fizetendő. A megállapodásra a luxemburgi jog az irányadó.

A Kibocsátó és az Olimp Investment között fennálló tagi kölcsön

A Kibocsátó és az Adventum Penta Co-Investment SCSp mint hitelezők és az Olimp Investment mint hitelfelvevő között eredetileg 2021. december 14. napján megkötött, majd többször módosított és 2025. február 17. napján egységes szerkezetbe foglalt tagi hitelkeret-megállapodás alapján a hitelkeret összege 54 millió euró, amelyből legfeljebb 40,5 millió eurót a Kibocsátó, legfeljebb 13,5 millió eurót pedig az Adventum Penta Co-Investment SCSp nyújthat. A hitelkeret célja elsősorban a Sky Tower ingatlan megszerzésének és felújításának finanszírozása, valamint az Olimp Investment csoport működéséhez szükséges likviditás biztosítása. A lehívott összegek után évi 6,5%-os kamat fizetendő, a futamidő 2021. december 14-től számított 6 év. A megállapodásra a magyar jog az irányadó.

Üzletrész zálogszerződés az Olimp Investment üzletrészére vonatkozóan

A J&T BANKA, a.s. (székhely: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Prága 8, Cseh Köztársaság; cégjegyzékszám: 471 15 378) mint biztosítéki ügynök és zálogjogosult, valamint a Kibocsátó mint zálogkötelezett között létrejött, a Kibocsátó Olimp Investmentben fennálló 75%-os részesedésére alapított üzletrész zálogszerződés, amely az Olimp Investment mint hitelfelvevő és a J&T BANKA, a.s. mint hitelező között 2025. december 18. napján kötött hitelszerződésből eredő vagy azokkal összefüggő kötelezettségek biztosítására szolgál, és amelyre a lengyel jog irányadó.

13. Rendelkezésre álló dokumentumok

A Kibocsátó nyilatkozik, hogy a Kibocsátó alapszabálya a Kibocsátó székhelyén, illetve a Kibocsátó https://adventum.hu/pentaceeholdingzrt/ linken található weboldalán érhető el.

14. Információ a kibocsátásról

14.1. A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása

A Kibocsátó a bevont forrásokat általános vállalatfinanszírozási célokra kívánja felhasználni.

14.2. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

A Kötvényekkel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvények eszközökkel fedezettek, mivel azokat Óvadék biztosítja, ugyanakkor a Kibocsátó esetleges fizetésképtelensége és az Óvadékból történő kielégítés sikertelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét.

A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetét a Kibocsátó jogszabály által nem korlátozott saját bevétele és vagyona alkotják.

15. Egyéb, kulcsfontosságúnak ítélt információk

A Kötvényesi Gyűlés az Információs Dokumentum 3. számú mellékletében (A Kötvényesi Gyűlés működésének szabályai) foglalt rendelkezéseknek megfelelően hívható össze és bonyolítható le. A Kötvényesi Gyűlést össze lehet hívni többek között a Kötvényfeltételek módosításának (amelyhez minden esetben a Kibocsátó hozzájárulása is szükséges) vagy a Rendkívüli Visszaváltási Eseményekkel kapcsolatos intézkedések meghozatalának megvitatása céljából.

16. Értékpapírokhoz kapcsolódó információk, kötvényfeltételek

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra az euróban denominált, névre szóló, az Óvadék által biztosított és fix kamatozású kötvények (név: PENTA 2029 Kötvény; ISIN kód: HU0000366992), amelyek jelen Információs Dokumentum részét képezik. A Kötvények a PENTA CEE Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1027 Budapest, Kacsa utca 15-23.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-141386; adószám: 29276291-2-41; LEI azonosító: 875500UFA8OJZ90FFF49) mint kibocsátó által kerültek kibocsátásra a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „**Tpt.**") 5. § (1) bekezdés 95. pontja szerinti, tájékoztató nélküli, nyilvános forgalomba hozatal útján a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény („**Bszt.**") szerinti szakmai ügyfelek, mint minősített befektetők részére (amely kibocsátás a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (a) és (c) pontjai értelmében mentesül a tájékoztató készítési és közzétételi kötelezettség alól). A forgalomba hozatal helye Magyarország.

A Kibocsátó a Tpt. 7. § (2) bekezdésével és 9. § (1) bekezdésével összhangban, a Kötvények feltételeit és kötelező tartalmi elemeit tartalmazó, értékpapírnak nem minősülő dematerializált értékpapír okiratot állított ki és helyezett letétbe a KELER-nél. Az okirat mindaddig a KELER-nél vagy (amennyiben alkalmazandó) annak jogutódjánál maradt letétben, ameddig a Kötvénytulajdonosok Kötvények alapján fennálló valamennyi követelése kielégítésre nem kerül.

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

16.1. Kibocsátó megnevezése

PENTA CEE Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1027 Budapest, Kacsa utca 15-23.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-141386; adószám: 29276291-2-41; LEI: 875500UFA8OJZ90FFF49)

16.2. Forgalmazó

Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1133 Budapest, Váci út 116-118.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041042)

16.3. Kötvények elnevezése

PENTA 2029 Kötvény

16.4. Kötvények rövid elnevezése

PENTA 2029

16.5. Kötvények típusa

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

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

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

16.6. Tulajdonjog

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

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

A Kibocsátó elfogadja és betartja a KELER Szabályokat és a KELER mint letéti hely által, illetve a KELER igazolása alapján kiállított tulajdonosi (letéti) igazolást az értékpapír jogosultság igazolásául. A Tpt. 6.§ (5) bekezdése értelmében a Kötvénytulajdonosok nem kérhetik a Kötvények nyomdai úton előállított kötvényekké történő átalakítását.

16.7. KELER nyilvántartás

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

16.8. Kötvények státusza és sorrendisége

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

16.9. Forgalomba hozatal típusa

A Kötvények forgalomba hozatalára a Bszt. szerinti szakmai ügyfelek, mint minősített befektetők részére történő nyilvános forgalomba hozatal keretében, jegyzési eljárás keretében történő értékesítés útján került sor.

16.10. Kötvény előállítási formája

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

16.11. Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás

A Kibocsátó alapítója által 2026. július 29. napján hozott 1/2026.07.29. számú határozata alapján került sor a Kötvények kibocsátására.

16.12. Kibocsátás célja

A Kibocsátó a bevont forrásokat általános vállalatfinanszírozási célokra kívánja felhasználni.

16.13. A kibocsátás teljes összege

A Kibocsátás tervezett össznévértéke 40.000.000 EUR, azaz negyvenmillió euró.

16.14. Kötvények névértéke, címlete (címletbeosztás)

A Kötvények névértéke 100.000 EUR, azaz százezer euró.

16.15. Kötvények darabszáma

A Kibocsátás során a kibocsátott Kötvények darabszáma 400 darab.

16.16. Kötvények pénzneme

Euró

16.17. Kötvények ISIN kódja

ISIN: HU0000366992

16.18. Kötvények futamideje

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

16.19. Lejárat Napja

Az a naptári nap, amely a Forgalomba Hozatal Napjának harmadik évfordulójára esik, azaz 2029. augusztus 25. napja.

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

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

A Kötvények kibocsátására 2026. augusztus 25. napján került sor.

A Kötvények kibocsátására nyilvános forgalomba hozatal útján, a Raiffeisen Bank Zrt., mint forgalmazó által szervezett jegyzési eljárás keretében került sor.

16.21. Elszámolási nap (Értéknap)

2026. augusztus 25.

16.22. Kötvénytulajdonos jogai

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

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

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

16.22.1. a Lejárat Napján – vagy a Kötvények lejárat előtti visszaváltása esetén az adott lejárat előtti visszaváltási napon – illetve a Kamatfizetési Napokon a Kibocsátótól a Kötvényben meghatározott Névérték és annak az előre meghatározott kamatának kifizetését követelni;

16.22.2. a Kötvényt annak futamideje alatt a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékpapírszámlán tartani és – amennyiben jogszabály ezt nem zárja ki – azt biztosítékul adni és a jelen Kötvényfeltételekkel összhangban másra átruházni, elidegeníteni;

16.22.3. a Tpt.-ben, valamint a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe való regisztrációját követően az XBond Általános Üzletszabályzatban és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást megkapni a Kibocsátótól;

16.22.4. gyakorolni a jelen Kötvényfeltételekben foglalt, a Kötvénytulajdonosokat megillető jogokat; és

16.22.5. gyakorolni a Tpt.-ben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott egyéb jogokat.

16.23. A Kötvények átruházhatósága

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

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

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

16.24. Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás

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

16.25. Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

16.26. Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

A Kibocsátó döntése alapján a Kötvények futamideje alatt egy alkalommal, a Lejárat Napját megelőzően 6 hónappal küldött értesítést követően sor kerülhet a Kötvények teljes sorozatának egyidejű visszaváltására. A Kibocsátó a Kötvényeket a Kötvénytulajdonosoknak küldött hivatalos értesítés megküldését követő 90 naptári napon belül váltja vissza. A Kötvényenkénti visszaváltási ár megegyezik a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg és a Névérték 1,5%-a összegével. A jelen Kötvényfeltételek tekintetében a „**Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg**" egy Kötvény vonatkozásában annak Névértékét jelenti csökkentve az adott Kötvény tekintetében megfizetett valamennyi tőkeösszeggel, és növelve valamennyi kintlévő kamat és késedelmi kamat összegével és az utolsó Kamatfizetési Nap óta felhalmozódott időarányos kamatokkal (azaz az utolsó Kamatfizetési Nap és a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg megfizetésének napjáig – ezt a napot nem beleértve – terjedő időszakban).

16.27. Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

16.28. Érvénytelenítés

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

16.29. Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

A Kötvényekkel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvények eszközökkel fedezettek, mivel azokat Óvadék biztosítja, ugyanakkor a Kibocsátó esetleges fizetésképtelensége és az Óvadékból történő kielégítés sikertelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét.

A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetét a Kibocsátó jogszabály által nem korlátozott saját bevétele és vagyona alkotják.

16.30. Törlesztés

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

Lejárat Napja.: a Névérték 100%-a, azaz Kötvényenként 100.000 EUR.

16.31. Munkanapra eső kifizetések

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

16.32. Fizető Bank

A Kötvény tekintetében a Kibocsátó és a Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1133 Budapest, Váci út 116-118.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041042, „**Fizető Bank**") mint fizető ügynök között fizető banki szerződés (amely szerződés időről időre módosításra és/vagy kiegészítésre és/vagy felváltásra kerülhet; „**Fizető Banki Szerződés**") került megkötésre.

A Fizető Banki Szerződés alapján a Kibocsátó a Kötvényekkel kapcsolatos kamat-, és tőkefizető banki feladatokkal a Fizető Bankot bízta meg. A Fizető Banki Szerződés alapján a Fizető Bank vállalta, hogy a Fizető Banki Szerződésben foglalt tőke- és kamatfizetési szolgáltatásokat teljesíti.

A Fizető Banki Szerződés másolata (ide nem értve a Fizető Banki Szerződésnek a Fizető Bank díjazására vonatkozó részét) előzetes írásbeli bejelentést követően – telefonon egyeztetett időpontban, de igény esetén nem később, mint a bejelentés Kibocsátó általi kézhezvételét követő 8. (nyolcadik) Munkanapon – megtekinthető a Kibocsátó mindenkori székhelyén bármely Kötvénytulajdonos által, aki a Kibocsátó számára kielégítő módon tudja igazolni személyazonosságát és kötvénytulajdonosi státuszát.

A Kötvények tekintetében a Kötvényfeltételekkel összhangban teljesített kifizetéseket a Kötvénytulajdonosoknak teljesített megfelelő kifizetéseknek kell tekinteni, és a Kibocsátó, valamint a Fizető Bank az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesül minden kötelezettség alól.

A Kibocsátó jogosult módosítani vagy megszüntetni a Fizető Bank megbízását és/vagy más fizető ügynököt megbízni, feltéve, hogy a Kötvényekhez kapcsolódóan Magyarországon egy fizető ügynök folyamatosan megbízásra kerül. A Fizető Bank jogosult a Fizető Banki Szerződést rendes vagy rendkívüli felmondással felmondani. A Fizető Banki Szerződés alapján eljárva, a Fizető Bank kizárólag a Kibocsátó megbízottjaként jár el és nem vállal semmiféle kötelezettséget, vagy ügynöki, illetve bizományosi szolgáltatást a Kötvénytulajdonosok felé, illetve javára.

16.33. A Kibocsátó aláírása

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

16.34. Kötvények kamatozása

A Kötvények fix kamatozásúak.

16.35. Kamatláb

Minden egyes Kötvény az aktuális tőketartozása után (Névérték csökkentve a kamatszámítás kezdőnapjáig teljesített tőketörlesztések összegével) a kamatszámítás kezdőnapjától (azt a napot is beleértve) éves szinten fix 6,5% kamatláb (a „**Kupon**") mértékével számolva kamatozik. A Kötvények kamatfizetése évente történik.

16.36. Kamatfizetési Időszak

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

16.37. Kamatbázis

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

16.38. Kamatfizetési Napok

A Lejárat Napjáig minden év augusztus 25. napja, valamint a Lejárat Napja.

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

16.39. Kamatszámítás

Minden egyes Kötvény az aktuális tőketartozása után (Névérték csökkentve a kamatszámítás kezdőnapjáig teljesített tőketörlesztések összegével) a Kibocsátás Értéknapjától mint kamatszámítási kezdőnaptól (azt a napot is beleértve), éves szinten a Kupon mértékével számolva kamatozik.

A Kötvények kamatát – Rendkívüli Visszaváltási Eseményhez kapcsolódó visszaváltás kivételével – a Kamatidőszakra kell számítani, azaz az egy Kötvény alapján a teljes évre fizetendő kamat kiszámításához a Kötvény aktuális tőketartozását (Névérték csökkentve a kamatszámítás kezdőnapjáig teljesített tőketörlesztések összegével) össze kell szorozni a Kuponnal.

Rendkívüli Visszaváltási Eseményhez kapcsolódó visszaváltás esetén – amennyiben a (felhalmozott) kamatot egy teljes évnél rövidebb időszakra kell kiszámítani – a fentiektől eltérően a kamat kiszámításához a Kötvény aktuális tőketartozását (Névérték csökkentve a kamatszámítás kezdőnapjáig teljesített tőketörlesztések összegével) először a Kuponnal, majd a vonatkozó Kamatbázissal kell összeszorozni.

Az eredményként kapott esetleges tört összeget Kötvényenként egész euróra kell kerekíteni úgy, hogy a 0,5 euró felfelé legyen kerekítve.

Amennyiben Lejárat Előtti Visszaváltás történik, úgy a Lejárat Előtti Visszaváltási Napon kötvényenként a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg kerül megfizetésre.

16.40. Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek

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

16.41. Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege

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

Első Kamatfizetési Nap	6.500 euró
Második Kamatfizetési Nap	6.500 euró
Lejárat Napja	6.500 euró

16.42. Kamatozás késedelem esetén

Az egyes Kötvények a Lejárat Napjától kezdve nem kamatoznak, kivéve, ha a Kötvénytulajdonos megfelelően igazolja, hogy a tőke-, illetve kamatkifizetést a Kibocsátó jogellenesen késlelteti vagy tagadja meg, vagy a Kötvényből eredő fizetési kötelezettséggel a Kibocsátó egyébként késedelembe esik. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak évi 4 (négy) százalékos mértékű késedelmi kamat mértékével mindaddig, amíg az adott Kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti. A kamatszámításra ebben az esetben is a 16.39. pont rendelkezései irányadók.

A Kibocsátó által a Kötvények alapján fizetendő bármely kamat vagy tőkeösszeg megfizetésével kapcsolatos, előre látható késedelem esetén a Kibocsátó a Kötvénytulajdonosokat, a Fizető Bankot és a Biztosítéki Ügynököt köteles legalább az esedékesség napját megelőző 5 (öt) Munkanappal értesíteni, azzal, hogy ez az értesítés nem mentesíti a Kibocsátót a késedelmes fizetéshez kapcsolódó, jelen Információs Dokumentumban meghatározott jogkövetkezmények alkalmazása alól.

16.43. Kifizetések

A kifizetésekre mindenkor a kifizetés helyén érvényes pénzügyi, adó- és egyéb jogszabályok, rendelkezések, így különösen a KELER szabályai és előírásai vonatkoznak.

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

A Kötvények tekintetében a jelen Kötvényfeltételekkel összhangban teljesített kifizetéseket a Kötvénytulajdonosnak teljesített megfelelő kifizetésnek kell tekinteni, és a Kibocsátó és a Fizető Bank az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesülnek minden kötelezettség alól.

16.44. A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás

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

16.45. A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai

16.45.1. Tájékoztatás

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

Amennyiben a Kötvények futamideje alatt a Kibocsátó olyan körülményekbe ütközik, amelyek meggátolják, vagy akadályozhatják a határidőben történő teljesítést, úgy a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül írásban, egyidejűleg értesíteni a

Kötvénytulajdonosokat, a Fizető Bankot és a Biztosítéki Ügynököt a késedelemről, annak okáról, az orvoslásról, illetve a hasonló eset elkerülése céljából tett és tenni szándékozott intézkedésekről, illetve azok várható időtartamáról. Ez az értesítés nem mentesíti a Kibocsátót a késedelmes fizetéshez kapcsolódó, jelen Információs Dokumentumban meghatározott jogkövetkezmények alkalmazása alól.

A Kibocsátó a tájékoztatási kötelezettségét a jelen Információs Dokumentum 16.50.1 bekezdésében foglalt értesítési szabályok szerint teljesíti.

16.46. MTF bevezetés és forgalomban tartás

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvények legkésőbb a Forgalomba Hozatal Napját követő 60 (hatvan) napon belül bevezetésre kerülnek a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerre, és a Kötvényeket a Kibocsátó a Lejárat Napjáig forgalomban tartja.

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

A Kibocsátó nem tervezi a Kötvényeket szabályozott vagy azzal egyenértékű piacra bevezetni vagy regisztrálni.

16.48. Biztosítékok

A Kötvények fedezetét a kibocsátás időpontjában a Kibocsátó tulajdonát képező, Shopper Park Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt 1., cégjegyzékszám: 01-10-140433, „**Shopper Park Plus**”) által kibocsátott, a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett, 8.690.740 darab „A” sorozatú 0,1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált, HU0000192786 ISIN kódú törzsrészvényen („**Shopper Park Plus Törzsrészvények**”), valamint 1.500.000 darab „B” sorozatú 0,1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált, HU0000198684 ISIN kódú többszörös szavazati jogot biztosító szavazatelsőbbségi részvényen („**Shopper Park Plus Elsőbbségi Részvények**”, a Shopper Park Plus Törzsrészvények és a Shopper Park Plus Elsőbbségi Részvények együttesen „**Shopper Park Plus Részvények**”) a Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1133 Budapest, Váci út 116-118.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041042) mint biztosítéki ügynök és zálogjogosulti bizományos (a „**Biztosítéki Ügynök**”) javára alapított részvényóvadék biztosítja („**Óvadék**”).

A Kötvény futamideje alatt a Kibocsátó jogosult negyedévente (az alább részletezett Negyedéves Értékelést követően) az Óvadék összetételén változtatni, a Shopper Park Plus Részvények mellett vagy helyett a tulajdonában lévő, euróban denominált, S&P, Moody’s, vagy Fitch hitelminősítők bármelyike által befektetésre ajánlott (ún. investment grade) minősítésű, EU tagállam által kibocsátott 3 évnél rövidebb lejáratig tartó futamidejű állampapírok, továbbá euró számlapénz (a Shopper Park Plus Részvényekkel együttesen „**Elfogadható Fedezetek**”) Biztosítéki Ügynök, mint zálogjogosulti bizományos számára történő Óvadékba adásával.

Az Elfogadható Fedezetek értékelésének meghatározása („**Óvadék Beszámítási Érték**”) során (i) Shopper Park Plus Részvények (ideértve az Shopper Park Plus Elsőbbségi Részvényeket is) esetén a Shopper Park Plus Törzsrészvények értékelés időpontját megelőző 15 (tizenöt) Munkanapon a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett forgalommal súlyozott átlagára és az értékelés időpontját megelőző 5 (öt) Munkanap Budapesti Értéktőzsdén jegyzett záróárainak átlaga közül az alacsonyabb érték 70%-át kell megszorozni az Óvadékba elhelyezett Shopper Park Plus Részvények darabszámával, (ii) EU tagállam által kibocsátott állampapírok esetén az értékelés időpontját megelőző banki munkanapon az értékpapír szokásos kereskedési platformon (Bloomberg, Reuters/LSEG) található piaci érték 90%-át kell megszorozni az elhelyezett értékpapírok darabszámával, és (iii) euró számlapénz esetén az

elhelyezett pénzösszeg névértéken kerül figyelembe vételre.

A Kibocsátó vállalja, hogy amennyiben az Óvadék Beszámítási Értéke bármikor a fennálló Kötvények összesített Névértékének megfelelő összeg („**Minimum Óvadék Összeg**") alá esik, a Negyedéves Értékelést vagy soronkívüli értékelés esetén annak napját követő 30 (harminc) napon belül a Minimum Óvadék Összegig Elfogadható Fedezetet ad óvadékba a Biztosítéki Ügynök mint zálogjogosulti bizományos számára.

A Kibocsátó köteles az Óvadék Beszámítási Értékét a Kibocsátás Napjától kezdődően negyedévente, a tárgynegyedévet követő 10. (tizedik) Munkanapig értékelni („**Negyedéves Értékelés**"), és a Biztosítéki Ügynök részére megküldeni, valamint a 16.50.1 ponttal összhangban közzétenni.

Amennyiben a Negyedéves Értékelés során az Óvadék Beszámítási Értéke nem éri el a Minimum Óvadék Összegét, a Negyedéves Értékelést követő 30 (harminc) napon belül a Kibocsátó köteles olyan mértékű Elfogadható Fedezetet átadni a Biztosítéki Ügynök mint zálogjogosulti bizományos számára, hogy az Óvadék Beszámítási Értéke elérje a Minimum Óvadék Összegét.

Amennyiben Negyedéves Értékeléskor az Óvadék Beszámítási Értéke meghaladja az összes fennálló Kötvény Névértékének 140%-át, a Kibocsátó jogosult az Óvadék kiengedését kérni, olyan mértékben, amely mellett az Óvadék Beszámítási Értéke még nem csökkenne a fennálló Kötvények összesített Névértékének 140%-a alá. Ebben az esetben Biztosítéki Ügynök a Kibocsátó kérelmétől számított 15 (tizenöt) munkanapon belül jár el.

A fennálló Kötvények összesített Névértéke tekintetében legalább 5%-os tulajdoni aránnyal bíró Kötvénytulajdonosok a Negyedéves Értékelés időpontjától eltérő időpontban is kezdeményezhetik a Kibocsátónál az Óvadék Beszámítási Értékének értékelését, ha észszerűen feltételezhető, hogy abban érdemi változás állt be az Elfogadható Fedezetek körében elhelyezett értékpapírok piaci árfolyamváltozása alapján. A Kibocsátó ebben az esetben köteles 5 (öt) Munkanapon belül a fentiek szerinti értékelési folyamatot elvégezni.

16.49. Biztosítéki Ügynök

16.49.1. A Biztosítéki Ügynök kijelölése

A Kötvénytulajdonosok a kijelölő nyilatkozatban a Kibocsátás értéknapjának hatályával az Óvadék tekintetében az Óvadék tárgyán túl lényegében egyező feltételekkel megkötött részvényen alapított óvadéki, illetve pénzóvadéki szerződéssel (a továbbiakban együttesen: „**Óvadéki Szerződés**") összefüggésben eljáró biztosítéki ügynöknek a Biztosítéki Ügynököt hatalmazzák fel és ennek keretében a Ptk. 5:96. §-a alapján a Kötvénytulajdonosok a Biztosítéki Ügynököt a Kibocsátás értéknapjának hatályával zálogjogosulti bizományosnak jelölik ki az Óvadéki Szerződéssel és az Óvadékkal kapcsolatban, kifejezetten ideértve a Biztosítéki Ügynök azon jogát is, hogy saját nevében – az őt kijelölő jogosultak, mint zálogjogosultak javára, ideértve saját magát is, ha a követelésnek is jogosultja – óvadéki szerződést kössön, amely kijelölést a Biztosítéki Ügynök a kijelölő nyilatkozatban, a jelen pontra való hivatkozással kifejezetten elfogad. A Biztosítéki Ügynök személye ezzel a Kötvényfeltételek részévé válik és a Kötvények átruházása nem érinti a Biztosítéki Ügynök megbízását. A Biztosítéki Ügynök személye és ellátott feladatköre kizárólag a jelen pont rendelkezései, illetőleg a Kötvénytulajdonosok által hozott határozatnak megfelelően változhat azzal, hogy a feladatkör változása a Biztosítéki Ügynök hozzájárulásával hatályosul.

A Kibocsátó és a Kötvénytulajdonosok akként nyilatkoznak, hogy elfogadják, hogy a Kötvénytulajdonosok javára kikötésre kerülő Óvadék alapítása és érvényesítése vonatkozásában, a Biztosítéki Ügynök a Kibocsátónak az egyes Kötvénytulajdonosokkal szemben, a Kötvények alapján

fennálló valamennyi fizetési kötelezettsége tekintetében egyetemleges jogosultnak is tekintendő (a zálogjogosulti bizományosi kijelölés korlátozása nélkül). Ezen fizetési kötelezettségeknek a Biztosítéki Ügynök részére, a Kötvénytulajdonosok javára történő teljesítése a Kötvénytulajdonosokkal szemben fennálló fizetési kötelezettséget a teljesítés mértékének megfelelően csökkenti. A Biztosítéki Ügynök a biztosítékok érvényesítéséből befolyó bevételt a Fizető Banknak 3 (három) Munkanapon belül átadja, és ha a befolyó összeg nem elegendő a Kibocsátónak a Kötvények alapján fennálló összes, akkor esedékes tartozásának a kiegyenlítésére, a Fizető Bank a beszedett összeget a következő sorrendben számolja el a Kötvények alapján fennálló tartozás tekintetében:

(i) először, a Biztosítéki Ügynöknél felmerült, a Biztosítéki Ügynöki funkció ellátásával összefüggésben ésszerűen felmerült igazolt költségek megfizetésére;

(ii) másodszor, a Kötvénytulajdonosoknál a kötvénytulajdonosi jogaik érvényesítésével összefüggésben ésszerűen felmerül költségek megfizetésére;

(iii) harmadszor, az esedékes, de meg nem fizetett késedelmi kamatokkal szemben;

(vi) negyedszer, az esedékes, de meg nem fizetett kamatokkal szemben;

(v) ötödször, az esedékes, de meg nem fizetett tőketartozással szemben; és

ha a megfizetett összeg az azonos sorban lévő összegek teljes kielégítésére nem elegendő, úgy az elszámolás a Kötvénytulajdonosok között az általuk tartott Kötvények névértékének arányában történik.

A Biztosítéki Ügynök a magyar jog, különösen a Ptk. mindenkor hatályos, zálogjogosulti bizományosra vonatkozó szabályaival összhangban jár el. A Biztosítéki Ügynök minden esetben jogosult úgy eljárni, ahogy az a legjobb belátása szerint a Kötvénytulajdonosok érdekeinek a leginkább megfelel.

16.49.2. A Biztosítéki Ügynök jogállása

Az Óvadéki Szerződésben létrehozott biztosíték a Kötvénytulajdonosokat illeti meg mindenkori követeléseik és az ott meghatározott feltételek alapján, de a Biztosítéki Ügynök az alábbi rendelkezések értelmében jogosult az alkalmazandó jogszabályokban és a jelen Kötvényfeltételekben meghatározott módon, illetve mértékig gyakorolni a biztosítékkal kapcsolatos jogaikat.

A Biztosítéki Ügynök jogosult:

(i) a Kibocsátóval és kapcsolt vállalkozásaival üzleti kapcsolatban állni (ideértve, hogy más ügyletekben ügynökként is eljárhat); és

(ii) a Kötvény-dokumentáció kapcsán vagy a Kibocsátóval, illetve annak kapcsolt vállalkozásaival végzett üzleti tevékenység alapján elért nyereséget vagy kapott díjazást megtartani.

16.49.3. A Biztosítéki Ügynök felelőssége

A Biztosítéki Ügynök nem felel a Kötvénytulajdonosokkal szemben:

(i) az Óvadéki Szerződés alapján létrehozott biztosítékok létrejöttéért és fenntartásáért;

(ii) bármilyen egyéb, az Óvadéki Szerződéssel kapcsolatos cselekvéséért vagy mulasztásáért,

a szándékosság vagy súlyos gondatlanság eseteit kivéve, illetve amennyiben a Biztosítéki Ügynök tekintetében kötelezően alkalmazandó jogszabály eltérést nem engedő rendelkezése ezt előírja.

A Biztosítéki Ügynök nem felel a Kötvénytulajdonosokkal szemben:

(i) a Kötvény-dokumentációban vagy más okiratokban; vagy
(ii) a Kötvényfeltételekben vagy azokkal kapcsolatban tett nyilatkozat vagy azokban közölt információ hitelességéért vagy helytállóságáért.

16.49.4. Rendelkezési jog

A Biztosítéki Ügynök vélelmezheti, hogy a Kibocsátó megfelelő jogcímmel rendelkezik mindazon értékpapír, illetve pénzösszeg biztosítékul adásához (megterheléséhez), melyeket a Kibocsátó az Óvadéki Szerződés alapján biztosítékul ad (megterhel), és ezzel kapcsolatban nem köteles további vizsgálatot végezni.

16.49.5. Okiratok őrzése

A Biztosítéki Ügynöknek átadott vagy egyébként rendelkezésére álló okiratok kivételével, a Biztosítéki Ügynök nem köteles a birtokában tartani az Óvadéki Szerződést, tulajdont vagy más jogcímet igazoló okiratokat vagy egyéb okiratot azokkal az értékpapírokkal, illetve pénzösszeggel kapcsolatban, melyeket az Óvadéki Szerződés révén adnak biztosítékul.

16.49.6. A Biztosítéki Ügynök meghatalmazása és feladatai

A Kötvénytulajdonosok meghatalmazása alapján a Biztosítéki Ügynök jogosult arra, hogy:

(i) teljesítse, illetőleg gyakorolja a kifejezetten a Biztosítéki Ügynökre ruházott kötelezettségeket és jogokat, valamint teljesítse, illetőleg gyakorolja mindazon egyéb kötelezettségeket és jogokat, melyek megbízatásának ellátásához szükségesek; és
(ii) aláírja az Óvadéki Szerződést.

A Biztosítéki Ügynököt csak azok a kötelezettségek terhelik, amelyeket a Kötvényfeltételek, az Óvadéki Szerződés és a jogszabály kifejezetten nevesítenek. Ezen kötelezettségek technikai és adminisztratív jellegűek.

16.49.7. Biztosítéki Ügynöki jogviszony természete

A Biztosítéki Ügynök ebben a minőségében nem pénzügyi szolgáltatója vagy befektetési tanácsadója a Kötvénytulajdonosoknak vagy bármely más személynek. A Biztosítéki Ügynök részére, de egy másik fél javára fizetett összegek után a Biztosítéki Ügynök kamattal nem köteles elszámolni.

16.49.8. A Biztosítéki Ügynök eljárása

A Biztosítéki Ügynök:

(i) hivatkozhat minden olyan nyilatkozatra vagy okiratra, amelyről észszerűen eljárva úgy ítéli meg, hogy hiteles, tartalma helytálló és a megfelelő személy vagy annak meghatalmazottja írta alá;
(ii) hivatkozhat valamely személy által tett nyilatkozatra mindazon ügyekben, amelyekkel kapcsolatban okkal feltételezhető, hogy azokról az adott személy tudomással bír vagy lehetősége volt arról meggyőződni;
(iii) hivatkozhat az általa vagy a Kötvénytulajdonosok által megbízott és fizetett jogi vagy más szakértők által adott tanácsra (ideértve a felek valamelyikének képviseletében eljáró szakértőket is);

(iv) jogosult a Kötvény-dokumentációval kapcsolatban alkalmazottai és megbízottjai útján eljárni; és

(v) az Óvadéki Szerződés szerinti deklarált szerződésszegés bekövetkeztét követően a Biztosítéki Ügynök jogosult a Shopper Park Plus Részvényekkel kapcsolatos szavazati jogokat gyakorolni azzal, hogy a Biztosítéki Ügynök 25%-1 szavazatot meghaladó szavazati jogot nem gyakorolhat a Shopper Park Plus Részvényekkel kapcsolatban.

16.49.9. A Kötvénytulajdonosok utasításai

A Biztosítéki Ügynök nem felel azokért a cselekményeiért, amelyek során a Kötvénytulajdonosok határozatai szerint eljárva gyakorolja valamely, a Kötvény-dokumentációban nem szabályozott jogát vagy ilyen ügyben döntést hoz. Ilyen utasítás hiányában a Biztosítéki Ügynök jogosult úgy eljárni, ahogy az legjobb belátása szerint a Kötvénytulajdonosok érdekeinek a leginkább megfelel.

A Kötvénytulajdonosok nem utasíthatják a Biztosítéki Ügynököt olyan cselekményekre, eljárásokra, jognyilatkozatok megtételére, melyek nyomán:

(i) a Biztosítéki Ügynöknek saját ésszerű megítélése szerint vesztesége, kára, kiadása keletkezhet; vagy

(ii) tulajdonjogot kell szereznie a biztosíték tárgyán vagy bármely egyéb eszközön; vagy

(iii) kötelező vételi ajánlatot kell tennie vagy engedélykérelmet kell benyújtania bármely részvény, értékpapír, eszköz vagy vagyontárgy megszerzésére vonatkozóan.

A Biztosítéki Ügynök a Kötvénytulajdonosokkal történt egyeztetés után számára a körülményekhez képest ésszerűen elfogadható biztosítékot igényelhet a Kötvénytulajdonosoktól (ideértve a költségek vagy egyéb kártalanítás megelőlegezését is) mindazon költséggel vagy kárral szemben, mely a Kötvénytulajdonosok utasításai miatt terheli vagy érheti.

16.49.10. Rendkívüli Visszaváltási Esemény vizsgálata

A Biztosítéki Ügynök nem köteles vizsgálni, hogy történt-e Rendkívüli Visszaváltási Esemény, ezért vélelmezni kell, hogy a Biztosítéki Ügynök nem bír tudomással Rendkívüli Visszaváltási Esemény megtörténtéről.

16.49.11. Adatszolgáltatás

A Biztosítéki Ügynök köteles haladéktalanul továbbítani a címzettnek (amennyiben a címzett egyértelműen beazonosítható) egy másik fél által neki kézbesített, de egy másik személy részére küldött okirat eredeti példányát vagy - az esettől függően - annak másolatát.

A Biztosítéki Ügynök nem köteles az általa valamely félnek továbbított iratokat azok hitelességére, helytállóságára vagy teljességére tekintettel megvizsgálni.

Ha a Kötvényfeltételek másként nem rendelkeznek, a Biztosítéki Ügynök nem köteles a Kibocsátótól bármilyen, a Kötvényfeltételek szerinti igazolás vagy más irat szolgáltatását kérni.

Biztosítéki Ügynökként való eljárása során a Biztosítéki Ügynök e teendők ellátásával megbízott osztálya a Biztosítéki Ügynök többi osztályától vagy részlegétől elkülönülő személynek tekintendő. A Biztosítéki Ügynök minden olyan információt, amely nem Biztosítéki Ügynöki minőségében jutott a tudomására, jogosult bizalmasan kezelni.

A Biztosítéki Ügynök nem köteles feltárni azt a bizalmas információt, melyet a Kibocsátó kizárólag a Kötvényfeltételek módosítására vagy azokkal kapcsolatos jogról való lemondásra vonatkozó kérelem elbírálásával kapcsolatban bocsátott a rendelkezésére.

A Biztosítéki Ügynök jogosult arra, hogy minden olyan információt a Kötvénytulajdonosok tudomására hozzon, amelyről a Biztosítéki Ügynök úgy ítéli meg, hogy annak Biztosítéki Ügynöki minőségében jutott a birtokába.

16.49.12. Kártalanítás

A Kibocsátónak a Kötvényfeltételek alapján fennálló felelőssége korlátozása nélkül a Kötvénytulajdonosok a tulajdonukban álló Kötvények össznévértékének arányában kötelesek a Biztosítéki Ügynököt minden olyan kár tekintetében kártalanítani, amelyet a Biztosítéki Ügynök ebben a minőségében szenved el, kivéve azokat, amelyek a Biztosítéki Ügynök súlyosan gondatlan vagy szándékos magatartása következtében merültek fel.

16.49.13. Jogszerűség

A Biztosítéki Ügynök minden olyan intézkedéstől tartózkodhat (ideértve információ feltárását is), amely a véleménye szerint jogszabállyal ellentétes, és megtehet bármely olyan intézkedést, amely véleménye szerint jogszabály vagy egyéb szabályozás előírásának való megfeleléshez ésszerűen szükséges illetőleg ajánlott.

16.49.14. A Biztosítéki Ügynök lemondása

(i) A Biztosítéki Ügynök a Kötvénytulajdonosok és a Kibocsátó értesítésével bármikor lemondhat megbízásáról és jogutód Biztosítéki Ügynökként - feltéve, hogy az megfelel az alábbi (iv) alpontban írt feltételnek - kinevezheti valamely kapcsolt vállalkozását.

(ii) A Biztosítéki Ügynök a Kötvénytulajdonosok és a Kibocsátó értesítésével úgy is lemondhat megbízásáról, hogy nem nevezi meg jogutódját, mely esetben a Kötvénytulajdonosok a kötvényesi gyűlés szabályai szerint – amennyiben nem áll fenn Rendkívüli Visszaváltási Esemény, akkor a Kibocsátóval történő előzetes egyeztetést követően – jelölik ki a Biztosítéki Ügynök jogutódját.

(iii) Amennyiben a Biztosítéki Ügynök jogutódjának kijelölése a fenti (ii) bekezdés szerint a lemondással kapcsolatban adott értesítéstől számított 60 (hatvan) napon belül nem történik meg, a Biztosítéki Ügynök jogutódjának kijelölésére saját maga jogosult.

(iv) A jogutód Biztosítéki Ügynök kizárólag az ilyen tevékenység folytatására és magyarországi pénzforgalmi számlák vezetésére jogosult személy lehet.

(v) A Biztosítéki Ügynök lemondása és a Biztosítéki Ügynök jogutódjának kijelölése akkor válik hatályossá, amikor a Biztosítéki Ügynök jogutódja értesíti a feleket arról, hogy a kijelölést elfogadja. Az értesítés megküldésével a Biztosítéki Ügynök jogutódja a Biztosítéki Ügynök helyébe lép az Óvadéki Szerződés egyebekben változatlanul tartása mellett és a "Biztosítéki Ügynök" kifejezés ezt követően a Biztosítéki Ügynök jogutódját jelöli.

(vi) A lemondó Biztosítéki Ügynök köteles a jogutód Biztosítéki Ügynöknek mindazon iratokat és nyilvántartásokat átadni és mindazon további segítséget megadni, amelyet a jogutód Biztosítéki Ügynök a Kötvényfeltételek alapján fennálló feladatai teljesítése érdekében szükséges, valamint indokoltan kér.

(vii) Lemondásának hatályossá válásával a jelen szakaszban foglaltak a továbbiakban is irányadóak a lemondott Biztosítéki Ügynök Kötvényfeltételekkel kapcsolatos azon intézkedéseire vagy mulasztásaira, amelyeket még Biztosítéki Ügynökként tett. A lemondott Biztosítéki Ügynököt,

amennyiben a fenti (vi) bekezdés másként nem rendelkezik, a továbbiakban semmilyen kötelezettség nem terheli a Kötvényfeltételek alapján.

(viii) A Kötvénytulajdonosok a kötvényesi gyűlésen hozott határozattal – amennyiben nem áll fenn Rendkívüli Visszaváltási Esemény, akkor a Kibocsátóval történő előzetes egyeztetést követően – megszüntethetik a Biztosítéki Ügynök megbízását és új Biztosítéki Ügynököt jelölhetnek ki, azzal, hogy az így kijelölt új Biztosítéki Ügynök kizárólag az ilyen tevékenység folytatására és magyarországi pénzforgalmi számlák vezetésére jogosult személy lehet. Az új Biztosítéki Ügynök kijelölése annak az új Biztosítéki Ügynök általi elfogadásával hatályosul. Ebben az esetben is alkalmazandóak a fenti (v) és (vi) bekezdésben foglaltak. Az átadás felmerülő költségeit a Kötvénytulajdonosok a leváltott Biztosítéki Ügynök részére megtérítik.

16.50. Egyéb feltételek

16.50.1. A Kötvénytulajdonosok értesítése

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

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények BÉT által működtetett kereskedési helyszínre bevezetésétől kezdve az XBond ÁÜSZ szerint a számviteli törvényben foglaltak szerint közzéteszi az éves beszámolóját és a könyvvizsgálói jelentést, valamint bármely más, jogszabály vagy a BÉT által előírt közzétételi kötelezettségének eleget tesz.

16.50.2. A Kibocsátó értesítése

A Kötvénytulajdonosoktól származó értesítéseket és nyilatkozatokat cégszerűen aláírva, írásban, magyar nyelven kell közölni és – eltérő rendelkezés hiányában – a Kibocsátó részére ajánlott postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján, a Kibocsátó mindenkori székhelyére (jelen Információs Dokumentum napján:1027 Budapest, Kacsa utca 15-23.) – küldendőek, amely értesítéshez vagy nyilatkozathoz csatolásra került a KELER vagy a vonatkozó Értékpapír-számlavezető által kiállított tulajdonosi igazolás, amely igazolás legalább a Kötvénytulajdonos tulajdonosi jogcímét igazolja (a „**Tulajdonosi Igazolás**"). A nem a jelen bekezdésben foglaltakkal összhangban tett értesítésekkel kapcsolatban a Kibocsátót felelősség nem terheli.

16.50.3. Hitelminősítési besorolás

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

16.50.4. Árjegyzés

A Kötvény tekintetében a Kibocsátó és a Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1133 Budapest, Váci út 116-118.; cégjegyzékszám: Cg.:01-10-041042; „**Árjegyző**") között árjegyzői szerződés (amely szerződés időről időre módosításra, és/vagy kiegészítésre és/vagy felváltásra kerülhet, „**Árjegyzői Szerződés**") került megkötésre. Az Árjegyző általi árjegyzés keretében a Kötvények XBondon történő kereskedésének megkezdésétől a Kötvény futamidejének lejáratáig:

(i) az Árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart;
(ii) az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100.000 eurónak megfelelő összeget vagy legalább 1 darab Kötvényre vonatkozik; és
(iii) a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.

A Kibocsátónak joga van módosítani vagy megszüntetni az Árjegyző megbízását és/vagy további vagy más árjegyzőt megbízni, feltéve, hogy a Kötvényekhez kapcsolódóan Magyarországon folyamatosan lesz egy árjegyző. Az Árjegyző jogosult az Árjegyzői Szerződést rendes vagy rendkívüli felmondással felmondani.

16.50.5. Adózás

A Kibocsátó a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni, továbbá sem a Kibocsátó, sem a Forgalmazó, sem a Fizető Bank nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában a Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. Amennyiben a tőke- vagy kamatfizetések tekintetében bármely teher vagy adó levonása alkalmazandó, a Kötvénytulajdonosok a tőke- és kamatfizetések nettó összegét kapják meg. Sem a Kibocsátót, sem a Forgalmazót, sem pedig a Fizető Bankot nem terheli semmilyen többlet fizetési kötelezettség a Kötvénytulajdonosok ezen teher vagy levonás miatti kompenzálás céljára. A befektetőknek ajánlatos adótanácsot kérni a Kötvények megvásárlásával és értékesítésével kapcsolatban.

16.50.6. Vitarendezés

A Kötvényekből származó jogviszonnyal, a Kötvények forgalomba hozatalából vagy ezekből eredő jogvita elbírálására a magyar rendes bíróságok rendelkeznek joghatósággal és hatáskörrel.

16.50.7. Alkalmazandó jog

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

16.51. Kötelezettségvállalások és azok megsértése

16.51.1. Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárati Nap előtt

Az alábbi események bármelyike Rendkívüli Visszaváltási Eseménynek minősül:

(i) Nemfizetés: a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 napon belül hiánytalanul nem teljesíti;

(ii) Közvetett szerződésszegés (cross default): a Kibocsátó, a Shopper Park Plus és annak bármely leányvállalata, illetve az Olimp Investment Sp.Z.o.o bármely esedékes pénzügyi kötelezettségének bármely hitelezője vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 5.000.000 EUR vagy annak megfelelő összeget meghaladóan, nem tesz eleget és e szerződésszegés legalább 30 napig fennáll;

(iii) Igények azonos rangsora (pari passu): a Kötvények besorolása úgy változik, hogy azok (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, biztosított, nem alárendelt kötvénykötelezettségeinél rosszabb (azaz a megkülönböztetés nélküli, ún. „pari passu" besorolásúnál kedvezőtlenebb)

rangsorban lévővé válnak;

(iv) **Teheralapítási tilalom (negative pledge):** a Kibocsátó bármely pénzügyi kötelezettségvállalását biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékául zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget vállal, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötelezettségek a Kötvényekhez képest kedvezőbb vagy azzal azonos rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező vagy azonos rangsorú kötelezettségeket. A fentiek alkalmazásában biztosítéknak tekintendő: a zálogjog (jelzálog), óvadék, illetve bármely más szerződés és megállapodás, amelynek célja a Kibocsátó eszközeinek, a Kibocsátó tulajdonában álló más vagyontárgynak vagy a Kibocsátót megillető bármely jognak a biztosítékul adása (megterhelése);

(v) **Irányításváltozás (change of control):** a Kibocsátóban, az Adventum Alapkezelőben vagy a Shopper Park Plusban irányításváltozás (change of control) következik be, amelyhez a Kötvénytulajdonosok legalább egyszerű többsége előzetesen nem járult hozzá.
A Kibocsátó vonatkozásában irányításváltozásnak minősül, ha a Kibocsátóban közvetlenül vagy közvetetten nem az Adventum Befektetési Alapkezelő (székhely: 1027 Budapest, Kacsa utca 15-23., cégjegyzékszám: 01-10-044114, „**Adventum Alapkezelő**”) által kezelt befektetési alap vagy más, Bárány Kristóf Péter által közvetlenül vagy közvetve kontrollált entitás rendelkezik a Ptk. 8:2. § (1) bekezdése szerinti többségi befolyással, ide nem értve a magánszemély öröklése eredményeképpen bekövetkező változást.
Az Adventum Alapkezelő vonatkozásában irányításváltozásnak minősül, ha az Adventum Alapkezelőben közvetlenül vagy közvetetten nem Bárány Kristóf Péter, vagy általa kontrollált entitás rendelkezik a Ptk. 8:2. § (1) bekezdése szerinti többségi befolyással, ide nem értve a magánszemély öröklése eredményeképpen bekövetkező változást.
A Shopper Park Plus tekintetében irányításváltozásnak minősül, ha a Shopper Park Plus igazgatóságának tagjai közül a többséget már nem az Adventum Alapkezelő által kezelt befektetési alapok vagy ezen alapok leányvállalatai vagy Bárány Kristóf által kontrollált más struktúrák által delegált tagok vagy azzal valamilyen munka vagy megbízási, tagi vagy tulajdonosi jogviszonyban lévő tagok alkotják, ide nem értve azt az esetet, ha az irányításváltozásra kifejezetten egy Shopper Park Plus igazgatósági tag elhalálozása eredményeképpen, egy 30 napot meg nem haladó átmeneti időszak tekintetében kerül sor.

(vi) **Új pénzügyi kötelezettség vállalása a Kötvénytulajdonosok jóváhagyása nélkül:** a Kibocsátó a Kötvények futamideje alatt új pénzügyi kötelezettséget vállal a Kötvénytulajdonosok legalább egyszerű többségének előzetes jóváhagyása nélkül, ide nem értve azt az esetet, ha az új pénzügyi kötelezettségvállalás összege az adott üzleti évben nem haladja meg az 1.000.000 (egymillió) euró összeget. A jelen korlátozás nem vonatkozik (i) a Kötvények esetleges, jövőbeli refinanszírozására, (ii) a szokásos üzletmenet keretében felmerülő, rövid lejáratú szállítói és működési kötelezettségekre, valamint (iii) a csoporton belüli finanszírozásra, ideértve különösen a tagi kölcsönöket.

(vii) **Az Óvadék Beszámítási Értéke nem éri el a Minimum Óvadék Összegét:** Amennyiben a Kötvények futamideje alatt bármikor az Óvadék Összege nem éri el a Minimum Óvadék Összeget és a Kibocsátó a Negyedéves Értékelés napjától vagy soronkívüli értékelés esetén annak napjától számított 30 (harminc) napon belül nem biztosítja, hogy az Óvadék Összege elérje vagy meghaladja a Minimum Óvadék Összeget.

(viii) **Shopper Park Plus Törzsrészvények kivezetése a Budapesti Értéktőzsdéről:** Amennyiben az Shopper Park Plus Törzsrészvények kivezetésre vagy kizárásra kerülnek a Budapesti

Értéktőzsdéről (ide nem értve azt az esetet, ha az Shopper Park Plus Törzsrészvények a kivezetésükkel legkésőbb egyidejűleg egy másik OECD tagállam szabályozott piacára kerülnek bevezetésre) és a Shopper Park Plus Részvényektől eltérő Elfogadható Fedezetek által biztosított Óvadék Beszámítási Érték nem éri el a Minimum Óvadék Összegét.

(ix) Fizetésképtelenségi eljárás: A hatáskörrel rendelkező bíróság a Kibocsátóval szemben csőd- vagy jogerősen felszámolási eljárást rendel el.

A fenti (i), (ii), (v), (vi), (vii) és (ix) alpontokban foglalt Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezése esetén a Kötvények minden további cselekmény nélkül lejártnak és esedékesnek tekintendőek. A Kibocsátó köteles erről a tényről a Kötvénytulajdonosokat, a Fizető Bankot és a Biztosítéki Ügynököt haladéktalanul, de legkésőbb az adott Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezésétől számított 10 (tíz) Munkanapon belül értesíteni.

A fenti (iii), (iv) és (viii) alpontokban foglalt Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezése esetén a Kötvény csak akkor tekintendő lejártnak és esedékesnek, ha azt a kötvényesi gyűlés lejárttá teszi. Ezen döntés meghozatalához legalább az össznévérték 50% plusz 1 Kötvényt képviselő Kötvénytulajdonosok támogató szavazatára van szükség. A Kibocsátó intézkedik a kötvényesi gyűlés összehívása érdekében.

A Kibocsátó a Rendkívüli Visszaváltási Összeget a teljes Kötvénysorozat vonatkozásában azonnal, átutalással, euróban köteles teljesíteni a Fizető Bank részére. A Fizető Bank a Rendkívüli Visszaváltási Összeg kifizetését a Kibocsátó által a Fizető Bank részére történő teljesítéstől számított 3 (három) Munkanapon belül teljesíti. A jelen Kötvényfeltételek alkalmazásában **Rendkívüli Visszaváltási Összeg** jelenti egy Kötvény vonatkozásában annak Névértékét, csökkentve az adott Kötvény tekintetében már megfizetett valamennyi tőkeösszeggel, és növelve valamennyi már esedékes, de még meg nem fizetett kamat és késedelmi kamat összegével és az utolsó Kamatfizetési Nap óta felhalmozódott időarányos kamatokkal (azaz az utolsó Kamatfizetési Nap és a rendkívüli visszaváltási összeg megfizetésének napjáig – ezt a napot nem beleértve – terjedő időszakban).

16.51.2. Pénzügyi kötelezettségvállalások

A Kibocsátó a Kötvények teljes futamideje alatti időtartamra a következő Pénzügyi Kötelezettségvállalást teszi:

Kamatfedezeti mutató: A Kibocsátó vállalja, hogy a Kötvények futamideje alatt a Kibocsátó auditált éves beszámolója szerinti cash flow alapján számított, beszámolóban közzétett Kamatfedezeti Mutató (ún. *interest coverage ratio*) eléri a 3,0:1,0 értéket. A fentiek alkalmazásában: „**Kamatfedezeti Mutató**" a Kibocsátó utolsó auditált beszámolója alapján:

(i) A Kibocsátó adózott eredménye + Kötvény előző évi kamatráfordítása + Kapcsolt vállalkozásnak adott kamatok + Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök értékvesztése - Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök értékvesztésének visszaírása + Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön visszafizetése + Értékesített részesedés könyv szerinti értéke és

(ii) a beszámolót követő üzleti évben a Kötvényekre fizetendő kamatráfordítás

hányadosát jelenti.

16.51.3. A Pénzügyi Kötelezettségvállalás megszegése

A Pénzügyi Kötelezettségvállalás megszegése esetén, vagy amennyiben

a) a Shopper Park Plus konszolidált szintjén az ingatlanalapú nettó hitelfedezeti mutató (Real Estate net Loan-to-Value, LTV) értéke meghaladja a 60%-ot (az LTV jelen a) pont vonatkozásában bármely időpontban az alábbiak arányát (százalékban kifejezve) jelenti: (a) a Shopper Park Plus konszolidációba bevont társaságainak adott időpontban fennálló bankhitelek összege csökkentve a bérlői letétekkel korrigált pénzeszközökkel és (b) a Shopper Park Plus konszolidációba bevont társaságainak tulajdonában álló ingatlanok adott időpontban fennálló összesített piaci értéke (az ingatlanok adott időpontban érvényes legfrissebb értékelése alapján meghatározva)), vagy

b) az Olimp Investment az ingatlanalapú nettó hitelfedezeti mutatója (Real Estate net Loan-to-Value, LTV) értéke meghaladja a 65%-ot (az LTV jelen b) pont vonatkozásában bármely időpontban az alábbiak arányát (százalékban kifejezve) jelenti: (a) az Olimp Investment adott időpontban fennálló bankhiteleinek összege csökkentve a bérlői letétekkel korrigált pénzeszközökkel és (b) az Olimp Investment tulajdonában álló ingatlanok adott időpontban fennálló összesített piaci értéke (az ingatlanok adott időpontban érvényes legfrissebb értékelése alapján meghatározva)),

- úgy a Kibocsátónak a bekövetkezéstől (azaz a Kibocsátó, a Shopper Park Plus vagy az Olimp Investment beszámolójának, illetve jelentésének közzétételétől) számított 90 (kilencven) napos határidő áll rendelkezésére az esemény orvoslására, amennyiben ez sikertelenül telik el, úgy – a megfelelőség helyreállításáig:

(i) a Kibocsátó nem teljesít a tulajdonosai (részvényesei) javára semmilyen kifizetést, ideértve különösen az osztalékfizetést, osztalékelőleg-fizetést, saját részvény visszavásárlást, tőkeleszállításhoz kapcsolódó kifizetést, valamint a tulajdonosi kölcsönök tőke- vagy kamatfizetését; és

(ii) a Kibocsátó nem hajt végre új akvizíciót (beleértve gazdasági társaságokban való részesedésszerzést, üzletág- vagy eszközportfólió-vásárlást, illetve ingatlanvásárlást), kivéve a már szerződéssel elkötelezett, kötelező érvényű tranzakciókat.

A korlátozás automatikusan megszűnik, amint a Kibocsátó hitelt érdemlően igazolja a Kötvénytulajdonosok felé, hogy az a) és b) pontokban meghatározott eseménye(ke)t orvosolta.

16.52. Forgalomba hozatal

A Kötvények nyilvános, a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (a) és (c) pontja szerinti – azaz külön a Prospektus Rendeletnek és a Prospektus Végrehajtási Rendeletnek megfelelően elkészített tájékoztató nélküli – magyarországi forgalomba hozatalára jegyzési eljárás során került sor.

A Kötvények névértéken, azaz 100.000 EUR (százezer euró) áron kerültek forgalomba hozatalra.

A jegyzés keretében 400 darab Kötvény került forgalomba hozatalra.

A jegyzési időszak 2026. augusztus 6. napjától 2026. augusztus 10. napjáig tartott.

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

A Kötvények forgalomba hozatalának, kibocsátásának és keletkeztetésének helye Magyarország.

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

17. Értékpapír forgalomba hozatala ismétlődő kibocsátások esetére vonatkozó eltérő előírások

Nem alkalmazandó.

18. Mellékletek

1. számú melléklet: A Kibocsátó 2025. évi éves beszámolója és az ahhoz kapcsolódó könyvvizsgálói jelentés

2. számú melléklet: A Kötvényesi Gyűlés működésének szabályai

PENTA CEE Holding Zrt.

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-141386

Statisztikai számjel: 29276291-6810-114-01

Éves beszámoló

A 2025. december 31-én végződő évre.

Mérleg „A" változat

Adatok EUR-ban

A tétel megnevezése	2024.12.31	Előző évek módosításai	2025.12.31
MÉRLEG - ESZKÖZÖK			
A. Befektetett eszközök	**100 718 743**	-	**120 035 320**
I. Immateriális javak	-	-	-
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-
3. Vagyoni értékű jogok	-	-	-
4. Szellemi termékek	-	-	-
5. Üzleti vagy cégérték	-	-	-
6. Immateriális javakra adott előlegek	-	-	-
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-	-
II. Tárgyi eszközök	-	-	-
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-	-	-
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-	-
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	-	-	-
4. Tenyészállatok	-	-	-
5. Beruházások, felújítások	-	-	-
6. Beruházásokra adott előlegek	-	-	-
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-	-
III. Befektetett pénzügyi eszközök	**100 718 743**	-	**120 035 320**
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	65 043 743	-	79 898 070
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	35 675 000	-	40 137 250
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	-	-	-
IV. Halasztott adó követelés	-	-	-
B. Forgóeszközök	**10 902 884**	-	**3 730 243**
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	**94 540**	-	**129 202**
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	-	-	-
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	20 319	-	-
3. Követelések jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
4. Követelések egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
5. Váltókövetelések	-	-	-
6. Egyéb követelések	74 221	-	129 202
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	**10 808 344**	-	**3 601 041**
1. Pénztár, csekkek	-	-	-
2. Bankbetétek	10 808 344	-	3 601 041
C. Aktív időbeli elhatárolások	**6 590 342**	-	**8 991 163**
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 590 333	-	8 991 142
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	9	-	21
3. Halasztott ráfordítások	-	-	-
Eszközök összesen	**118 211 969**	-	**132 756 726**

Budapest, 2026. május 30.

Bárány Kristóf Péter
Director

a vállalkozás vezetői együttesen

Németh Gábor
Director

Mérleg „A" változat

			Adatok EUR-ban
A tétel megnevezése	2024.12.31	Előző évek módosításai	2025.12.31
MÉRLEG - FORRÁSOK			
D. Saját tőke	**57 070 222**	-	**60 209 662**
I. Jegyzett tőke	150 000	-	150 000
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-	-	-
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-	-	-
III. Tőketartalék	48 370 000	-	48 370 000
IV. Eredménytartalék	3 926 868	-	8 550 222
V. Lekötött tartalék	-	-	-
VI. Értékelési tartalék	-	-	-
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-	-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-
VII. Adózott eredmény	4 623 354	-	3 139 440
E. Céltartalékok	-	-	-
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-	-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-	-
3. Egyéb céltartalék	-	-	-
F. Kötelezettségek	**58 226 458**	-	**66 331 101**
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	58 221 220	-	66 321 220
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-	-
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-	-	-
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	-	-	-
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-	-
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-	-
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	58 221 220	-	66 321 220
7. Tartós köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-	-	-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-
10. Halasztott adó kötelezettség	-	-	-
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	5 238	-	9 881
1. Rövid lejáratú kölcsönök	-	-	-
- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	-	-	-
2. Rövid lejáratú hitelek	-	-	-
3. Vevőktől kapott előlegek	-	-	-
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	5 238	-	9 881
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	-	-	-
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-	-
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-	-
G. Passzív időbeli elhatárolások	**2 915 289**	-	**6 215 963**
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-	-
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 915 289	-	6 215 963
3. Halasztott bevételek	-	-	-
Források összesen	**118 211 969**	-	**132 756 726**

Budapest, 2026. 05. 30.

Bárány Kristóf Péter
Director

a vállalkozás vezetői együttesen

Németh Gábor
Director

Eredménykimutatás – összköltség eljárással

Adatok EUR-ban

A tétel megnevezése	2024.12.31	Előző évek módosításai	2025.12.31
EREDMÉNYKIMUTATÁS			
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	-	-	-
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	-	-	-
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-	-
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-	-
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	-	-	-
III. Egyéb bevételek	2	-	2
Ebből: visszaírt értékvesztés	-	-	-
05. Anyagköltség	-	-	-
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	190 606	-	299 649
07. Egyéb szolgáltatások értéke	28 223	-	15 712
08. Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-	-	-
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	218 829	-	315 361
10. Bérköltség	-	-	-
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	-	-	-
12. Bérjárulékok	-	-	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	-	-	-
VI. Értékcsökkenési leírás	-	-	-
VII. Egyéb ráfordítások	673	-	29 601
Ebből: értékvesztés	-	-	-
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	- 219 500	-	- 344 960
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	4 615 379	-	5 158 973
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	749 251	-	-
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	2 396 122	-	3 108 944
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	*2 400 809*
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	64	-	35 928
Ebből: értékelési különbözet	-	-	-
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	7 760 816	-	8 303 845
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	2 914 315	-	3 297 034
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-	*3 297 034*
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcs., bankb. ért.v.	-	-	1 501 006
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3 647	-	21 405
Ebből: értékelési különbözet	-	-	-
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	2 917 962	-	4 819 445
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	4 842 854	-	3 484 400
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	4 623 354	-	3 139 440
X. Adófizetési kötelezettség	-	-	-
X./1 Halasztott adó különbözet	-	-	-
D. Adózott eredmény (+C-X)	4 623 354	-	3 139 440

Budapest, 2026. 05. 30.

Bárány Kristóf Péter
Director

a vállalkozás vezetői együttesen

Németh Gábor
Director

Kiegészítő melléklet

1 A Társaság bemutatása

A társaság neve:	PENTA CEE Holding Zrt.
A társaság székhelye:	1027 Budapest, Kacsa utca 15-23.
Alapítás időpontja:	2021.05.19
Adószám:	292076291-2-41
Cégjegyzékszám:	Cg.01-10-141386 Bejegyzés: Fővárosi Cégbíróság 2021.05.28.
Részvényesek:	Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF LU Luxemburg, Boulevard F.W. Raiffeisen 17. Nyilv.szám: B249314 Tulajdonosi részesedés: 100%
Jegyzett tőke összege:	150.000 EUR
Főtevékenység:	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Egyéb tevékenységek:	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése Ingatlankezelés

Az éves beszámoló aláírására:

Bárány Kristóf Péter igazgatósági tag (1011 Budapest, Ponty utca 6.)
Marton András igazgatósági tag (1126 Budapest, Fodor utca 9/A Fsz. 2. ajtó)
Németh Gábor igazgatósági tag (1118 Budapest, Radóc utca 10.)
Csimár Andrea igazgatósági tag(2360 Gyál, Dankó Pista utca 21.)

bármely két személy együttesen jogosultak.

2026. évi kötvénykibocsátás miatt a Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgáló adatai:

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

A 2025. évi könyvvizsgálói díj: 1.200.000 Ft

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

A beszámolót a WTS Klient Gazdasági Tanácsadó Kft.(13349525-2-42, 1143 Budapest, Stefánia út 101-103.) képviseletében **Teleky Mónika** (Regisztrációs szám: 170 002) készítette.

2 Számviteli Politika

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

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

2.1 A mérlegkészítés időpontja

.

Az éves beszámoló fordulónapja **2025.12.31.,** a mérlegkészítés időpontja: **2026.03.31.**

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

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

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

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

2.3 A beszámoló választott formája

A Társaság éves beszámolót készít.

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

Az éves beszámoló adatai euróban értendők.

3 Mérleg

3.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

A Társaság immateriális javakkal és tárgyi eszközökkel nem rendelkezik.

3.2 Befektetések

A Társaság befektetései a fordulónapon:

Bekerülési érték				Adatok EUR-ban	
Befektetett eszköz	**Nyitó**	**Növekedés**	**Csökkenés**	**Záró**	
Tartósan részesedés kapcsolt vállakozással szemben	65 043 743	16 355 333	-	81 399 076	
Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállakozással szemben	35 675 000	4 462 250	-	40 137 250	
Összesen	100 718 743	20 817 583	-	121 536 326	
Értékvesztés					
Befektetett eszköz	**Nyitó**	**Értékvesztés**	**Kivezetés**	**Záró**	**Záró Nettó**
Tartósan részesedés kapcsolt vállakozással szemben	-	- 1 501 006	-	- 1 501 006	79 898 070
Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállakozással szemben	-	-	-	-	40 137 250
Összesen	-	- 1 501 006	-	- 1 501 006	120 035 320

3.3 Forgóeszközök

3.3.1 Készletek

A Társaságnak nincs készletállománya.

3.3.2 Követelések

A Társaság vevőállománnyal a fordulónapon nem rendelkezik.

		adatok EUR-ban
Követelések	**2024.12.31**	**2025.12.31**
Rrövid lejáratú kölcsön kapcsolt vállakozással szemben	20 319	-
ÁFA elszámolási számla	31 864	115 363
Eltérő időszaki ÁFA követelés	1 110	2 101
Társasági adó	11 647	11 738
EU szolgáltatás Áfa	29 600	-
Összesen	94 540	129 202

3.3.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

		adatok EUR-ban
Pénzeszközök	**2024.12.31**	**2025.12.31**
Pénztár	-	-
Bankbetétek	10 808 344	3 601 041
Összesen	**10 808 344**	**3 601 041**

A PENTA CEE Holding Zrt. a fordulónapon pénztárállománnyal nem rendelkezik.

3.3.4 Aktív időbeli elhatárolások

A Társaságnál felmerült aktív időbeli elhatárolások:

		adatok EUR-ban
Aktív időbeli elhatárolások	**2024.12.31**	**2025.12.31**
Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön kamat elhatárolása	6 590 333	8 991 142
Lei kód megújítás	9	21
Összesen	**6 590 342**	**8 991 163**

3.4 Saját tőke

A saját tőke alakulása:

					adatok EUR-ban
Tőkeelem	**Nyitás**	**Növekedés**	**Csökkenés**	**Átkönyvelés**	**Zárás**
Jegyzett tőke	150 000	-	-	-	150 000
Jegyzett, be nem fiz. tőke (-)	-	-	-	-	-
Tőketartalék	48 370 000	-	-	-	48 370 000
Eredménytartalék	3 926 868	-	-	4 623 354	8 550 222
Lekötött tartalék	-	-	-	-	-
Értékelési tartalék	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	4 623 354	3 139 440	-	- 4 623 354	3 139 440
Saját tőke	**57 070 222**	**3 139 440**	**-**	**-**	**60 209 662**

2025. évben a Társaságnál nem történt cégbíróságot érintő tranzakció.

3.5 Kötelezettségek

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettségei között szerepel az alapítók által nyújtott kölcsön értéke.

		adatok EUR-ban
Hosszú lejáratú kötelezettségek	**2024.12.31**	**2025.12.31**
Tartósan kapott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	58 221 220	66 321 220
Összesen	58 221 220	66 321 220

Rövid lejáratú kötelezettségek az alábbiak szerint alakultak:

		adatok EUR-ban
Rövid lejáratú kötelezettségek	**2024.12.31**	**2025.12.31**
Szállítók	5 238	9 881
Összesen	5 238	9 881

3.6 Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság könyveiben a fordulónapon nyilvántartott passzív időbeli elhatárolásai:

		adatok EUR-ban
Passzív időbeli elhatárolás	**2024.12.31**	**2025.12.31**
Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsön kamat elhatárolás	2 914 314	6 211 349
Számviteli szolgáltatás	975	1 500
Könyvvizsgálat	-	3 114
Összesen	2 915 289	6 215 963

Eredménykimutatás

3.7 Értékesítés nettó árbevétele

A PENTA CEE Holding Zrt. a tárgyévben árbevételt nem realizált.

3.8 Aktivált saját teljesítménye

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

3.9 Egyéb bevételek

A Társaság egyéb bevétele kerekítési különbözetből realizálódott.

		adatok EUR-ban
Egyéb bevételek	**2024.12.31**	**2025.12.31**
Kerekítés	2	2
Összesen	2	2

3.10 Anyagjellegű ráfordítások

A Társaság anyagjellegű ráfordításainak alakulása:

		adatok EUR-ban
Anyagjellegű ráfordítások	**2024.12.31**	**2025.12.31**
Futár posta	708	245
Számviteli szolgáltatás	8 775	13 500
Könyvvizsgálat	0	3 114
Kamarai hozzájárulás	13	12
Ügyvédi díj	3 003	5 721
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	3 793	113
Székhelyszolgáltatás	301	302
Tanácsadás	174 013	20 825
Utazási és kiküldetési ktg.-ek	-	255 817
Banki szolgáltatások	28 223	15 712
Összesen	218 829	315 361

3.11 Személy jellegű ráfordítások

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

3.12 Egyéb ráfordítások

A Társaság egyéb ráfordítása le nem vonható áfa értékből realizálódott.

		adatok EUR-ban
Egyéb ráfordítások	**2024.12.31**	**2025.12.31**
Kerekítés	2	1
Késedelmi kamat	671	-
Le nem vonható áfa	-	29 600
Összesen	673	29 601

3.13 Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság pénzügyi nyeresége a kapott kölcsönkamatok értékéből, valamint a kapott osztalék értékéből származott.

		adatok EUR-ban
Pénzügyi műveletek eredménye	**2024.12.31**	**2025.12.31**
Kapott kamatok	2 396 122	3 108 944
Kapott osztalék	4 615 379	5 158 973
Részesedés értékesítésének nyeresége	749 251	0
Árfolyam nyereség	64	35 928
Árfolyam veszteség	- 3 647	- 21 405
Részesedés értékesítésének vesztesége	-	-
Fizetendő kamatok	- 2 914 315	- 3 297 034
Részesedések értékvesztése	-	- 1 501 006
Összesen	4 842 854	3 484 400

4 Mérlegen kívüli tételek

4.1 Társasági adó

		adatok EUR-ban
Adózás	**2024.12.31**	**2025.12.31**
Adózás előtti eredmény	*4 623 354*	*3 139 440*
+ Részesedések értékvesztése	-	1 501 006
+Bírságok	-	-
-Visszaért értékveszés	-	-
-Nyilvántarott ÉV. 20%-a	-	-
+ Bejelentett részesedés értékesítésének vesztesége	-	-
- Bejelentett részesedés értékesítésének nyeresége	- 491 726	-
-Kapott osztalék	- 4 615 379	- 5 158 973
Adó alapjául szolgáló nyereség/(elhatárolható veszteség)	***- 483 751***	***- 518 527***
Tárgyévi társasági adó (9%)	-	-
Adókedvezmények	-	-
Összes tárgyévi társasági adókötelezettség	-	-
Nyereség-minimum	**2024.12.31**	**2025.12.31**
Értékesítés nettó árbevétele	-	-
Egyéb bevételek	2	2
Pénzügyi műveletek bevételei	7 760 816	8 303 845
Összesen	7 760 818	8 303 847
Adó alap 2%	**155 216**	**166 077**
Társasági adó 9 %	-	-
Nyereség minimum alapján adózik	nem	nem

4.2 Kiegészítő információk

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

A Társaságnál felügyelőbizottság nem működik.

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

A Társaság 2025. évben támogatásban nem részesült.

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

A Társaságnak 2025. december 31-én az alábbi jogi személyekbe rendelkezett részesedéssel:

- Olimp Investment Sp.z.o.o. 75 %
- Shopper Park Plus Nyrt. . 32 %

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

4.3 Rendkívüli helyzetek hatása a vállalkozási tevékenységre

A 2022. február második felében kibontakozott fegyveres konfliktus Oroszország és Ukrajna között, valamint a 2023. októberében Izrael és Hamász között továbbra is tart, illetve 2026. márciusában kitört az izraeli-amerikai-iráni háború, amely az energiapiacokon jelentős válságot eredményezett.
A fenti események a 2025. évi beszámoló adataira nem voltak érdemi hatással, a vállalkozás folytatásának elve továbbra is érvényesül.

5 Mutatószámok

PENTA CEE Holding Zrt. Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemzö mutatók		
	Bázis évre *2024.12.31*	Tárgy évre *2025.12.31*
Befektetett eszközök aránya =		
Befektetett eszközök	85%	90%
Összes eszköz		
Forgóeszközök aránya =		
Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás	15%	10%
Összes eszköz		
Tőkeerősség (saját tőke aránya) =		
Saját tőke	48%	45%
Mérleg főösszege		
Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =		
Adózott eredmény	8%	5%
Saját tőke		
Kötelezettségek aránya =		
Kötelezettségek	49%	50%
Mérleg főösszeg		
Befektetett eszközök fedezete =		
Saját tőke	57%	50%
Befektetett eszközök		
Forgótőke, saját tőke aránya =		
Forgóeszközök	19%	6%
Saját tőke		
Likviditási mutató =		
Forgóeszközök	208150%	37752%
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Árbevétel arányos üzleti eredmény =		
Üzemi(üzleti) tevékenység eredmény	na	na
Értékesítés nettó árbevétele		
Bevétel arányos adózás előtti eredmény =		
Adózás előtti eredmény	60%	38%
Összes bevétel		
Eszköz arányos jövedelmezőség =		
Adózás előtti eredmény	4%	2%
Eszközök összesen		

6 Cash Flow kimutatás

PENTA CEE Holding Zrt.

Cash- Flow kimutatás

Tényező		2024.12.31	Előző évek módosításai	2025.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		**6 052 311**		**- 1 149 988**
1.a Adózás előtti eredmény	±	4 623 354		3 139 440
ebből működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		-		-
1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben	±	- 4 615 059		- 5 159 262
2. Elszámolt amortizáció	+	-		-
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	-		-
4. Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete	±	-		-
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	±	-		-
6. Szállítói kötelezettség változása	±	2 860		4 643
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	±	-		-
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	±	- 99 800		3 300 674
9. Vevőkövetelés változása	±			-
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	±	8 444 177		- 34 662
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	±	- 2 303 221		- 2 400 821
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	-		-
13. Fizetett, osztalék, részesedés	-	-		-
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		**- 1 388 637**		**- 14 157 604**
14. Befektetett eszközök beszerzése	-	- 2 950 295		- 14 854 327
15. Befektetett eszközök eladása	+	-		-
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése,	+	-		-
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	- 3 053 721		- 4 462 250
18. Kapott osztalék, részesedés	+	4 615 379		5 158 973
III. Pénzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás		**3 663 889**		**8 100 000**
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	-		-
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	-		-
21. Hitel és kölcsön felvétele	+	-		8 100 000
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	+	-		-
23. Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	-	-		-
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	-		-
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	3 663 889		-
26. Véglegesen átadott pénzeszköz	-	-		-
IV. Pénzeszközök változása (± I ± II ± III sorok)	-	**8 327 563**		**- 7 207 592**
27. Devizás pénzeszközök átértékelése	±	- 320		289
IV. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV ± 27. sorok)	±	**8 327 243**		**- 7 207 303**

Budapest, 2026. 05. 30.

a vállalkozás vezetői együttesen

Bárány Kristóf Péter
Director

Németh Gábor
Director

Adószám: 292076291-2-41
Cégjegyzék szám: 01-10-141386

Penta CEE Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1027 Budapest, Kacsa utca 15-23.

Üzleti jelentés

a 2025. évi éves beszámolóhoz

Fordulónap: 2025. december 31.

Beszámolási időszak: 2025. január 1. - 2025. december 31.

Budapest, 2026. május 30.

Bárány Kristóf Péter
Director

Németh Gábor
Director

P.h. A vállalkozás vezetői

(képviselői)

1. Szervezet

Vezetés

A Penta CEE Holding Zrt-t („Társaság") 2021. május 19-én alapították, a Társaságot a Cégbíróság 2021 május 28-án bejegyezte. A Társaság alapítója és egyszemélyes tulajdonosa az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF (Székhely: Luxemburg, Boulevard F.W. Raiffeisen 17, Nyilv.szám: B249314; az „Alapító", „Alap"), egy Luxemburgban bejegyzett zártkörű, zártvégű ingatlanbefektetési alap. A Társaságnál a közgyűlési hatáskörbe tartozó kérdésekben az Alapító dönt írásbeli határozatok útján, a menedzsment feladatokat az igazgatóság látja el. A Táraságnak 2025.12.31-én nem volt munkavállalója.

Az Igazgatóság és a könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

Igazgatóság:

Marton András	1126 Budapest, Fodor utca 9/A Fsz. 2. ajtó
Bárány Kristóf Péter	1011 Budapest, Ponty utca 6.
Németh Gábor	1118 Budapest, Radóc utca 10.
Csimár Andrea	2360 Gyál, Dankó Pista utca 21.

Könyvvizsgáló:

Név	Jacsmenik Gyula Attila
Cím	4032 Debrecen, Babits Mihály utca 54.
Regisztrációs szám	005523

2. Tevékenység

A Penta CEE Holding Zrt. fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A cég holding társaságként működik. Jelenleg tulajdonában áll egy lengyel ingatlanvagyonnal rendelkező társaság, mely egy Lengyelországban lévő irodaházat üzemeltet, ezenkívül 32%-os részesedéssel rendelkezik a Shopper Park Plus Nyrt-ben, egy retail parkokat üzemeltető magyar tőzsdén jegyzett szabályozott ingatlanbefektetési társaságban. A Társaság célja, hogy ezen ingatlanokat felújítást, újrapozicionálást és bérbeadást követően nyereséggel hasznosítsa.

A Társaság ezen kívül további lehetséges befektetésre érdemes ingatlanokat/projekteket vizsgál.

3. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet

A Társaság a 2025. üzleti évet 132.756.726 EUR mérlegfőösszeggel és 3.139.440 EUR adózott eredménnyel zárta. Nyeresége pénzügyi műveleteinek eredményéből származik, jelentős osztalékra volt jogosult a Shopper Park Plus Nyrt-től.

Főbb pénzügyi mutatóit az alábbi táblázat tartalmazza:

PENTA CEE Holding Zrt.

Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemzö mutatók

	Bázis évre *2024.12.31*	Tárgy évre *2025.12.31*
Befektetett eszközök aránya =		
Befektetett eszközök / *Összes eszköz*	85%	90%
Forgóeszközök aránya =		
Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás / *Összes eszköz*	15%	10%
Tőkeerősség (saját tőke aránya) =		
Saját tőke / *Mérleg főösszege*	48%	45%
Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =		
Adózott eredmény / *Saját tőke*	8%	5%
Kötelezettségek aránya =		
Kötelezettségek / *Mérleg főösszeg*	49%	50%
Befektetett eszközök fedezete =		
Saját tőke / *Befektetett eszközök*	57%	50%
Forgótőke, saját tőke aránya =		
Forgóeszközök / *Saját tőke*	19%	6%
Likviditási mutató =		
Forgóeszközök / *Rövid lejáratú kötelezettségek*	208150%	37752%
Árbevétel arányos üzleti eredmény =		
Üzemi(üzleti) tevékenység eredmény / *Értékesítés nettó árbevétele*	na	na
Bevétel arányos adózás előtti eredmény =		
Adózás előtti eredmény / *Összes bevétel*	60%	38%
Eszköz arányos jövedelmezőség =		
Adózás előtti eredmény / *Eszközök összesen*	4%	2%

4. Stratégia, üzleti tervek

A tulajdonában lévő ingatlanok felújításának és bérbeadásának finanszírozása, koordinálása, az ingatlanok forgalmi értékének növelése és nyereséges üzemeltetése. Ezen felül további lehetséges ingatlan-befektetési projektek felkutatása/megvalósítása az Alap stratégiájával összhangban.

5. Kutatás, fejlesztés

A Penta CEE Holding Zrt. kifejezetten kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem fogalmazott meg, kifejezetten ilyen jellegű tevékenységet nem végez.

6. Környezetvédelem

A Penta CEE Holding Zrt. tevékenysége jellegéből adódóan működése során veszélyes hulladékok és a környezetre veszélyes anyagok nem keletkeztek. A Társaság nem tart nyilván a környezet védelmével kapcsolatos mérlegen kívüli tételeket. Ugyanakkor az Ingatlan tekintetében a környezettudatos, fenntartható üzemelés irányába kíván elmozdulni a felújítás során.

7. Kockázetkezelés

A Penta CEE Holding Zrt. tevékenysége jelentős kockázatokat, bizonytalanságokat, szokatlan pénzügyi kockázatokat nem rejt, az ár-, hitel-, likviditás- és cash-flow kockázat nem jelentős. A Társaság a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálására törekszik. Könyveit euró alapon vezeti, bevételei és kiadásai jellemzően euróban vannak denominálva, így árfolyamkockázata limitált.

8. Tárgyévi gazdálkodás értékelése

Jelen beszámoló a Penta CEE Holding Zrt. vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről és üzletmenetéről megbízható és valós képet nyújt. A beszámoló adatai megfelelőek, a gazdálkodás körülményeit elegendő és megfelelő módon mutatják be. A mérlegfordulónapot követő időszakban nem történt olyan esemény, mely a 2025-ös pénzügyi évről készített beszámoló módosítását tenné szükségessé.

9. Várható fejlődés

A 2026. év folyamán a tulajdonában lévő ingatlanok további fejlesztése, nyereséges üzemeltetése és a forgalmi érték további növelése.

Az Alapító elkötelezett a Társaság tevékenységének folytatására, és az ehhez esetlegesen szükséges további források biztosítására a következő üzleti évben.

JACSMENIK GYULA ATTILA
egyéni vállalkozó
kamarai tag könyvvizsgáló
4032 Debrecen, Babits Mihály utca 54.
Tel: +36-30-9980-776
email: jacsmenik.audit@gmail.com

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A PENTA CEE Holding Zrt. részvényesének

1027 Budapest, Kacsa utca 15-23.

Cégjegyzék szám: 01-10-141386

Vélemény

Elvégeztem a **PENTA CEE Holding Zrt.** (1027 Budapest, Kacsa utca 15-23., cégjegyzékszám: 01-10-141386) („a Társaság") **2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát**, amely **éves beszámoló** a **2025. december 31-i fordulónapra** készített **mérlegből** – melyben az **eszközök és források egyező végösszege 132.756.726 EUR**, az **adózott eredmény 3.139.440 EUR (nyereség)** -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó **eredménykimutatásból**, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó **kiegészítő mellékletből** áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a **Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről**, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó **jövedelmi helyzetéről** a Magyarországon hatályos, **a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban** (a továbbiakban: „számviteli törvény").

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „*A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége*" szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb kérdések

A **PENTA CEE Holding Zrt.** 2024.12.31-re végződő üzleti évéről készült éves beszámolója nem

volt könyvvizsgálatra kötelezett, így azt bejegyzett könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a PENTA CEE Holding Zrt. 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény" szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményem szerint a **PENTA CEE Holding Zrt.** 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **PENTA CEE Holding Zrt.** 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja

az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetéseim a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Debrecen, 2026. május 30.

Kamarai tag könyvvizsgáló elektronikus aláírása:
Kamarai tag könyvvizsgáló neve: **Jacsmenik Gyula Attila**
Kamarai nyilvántartási szám: **MKVK 005523**

A KÖTVÉNYESI GYŰLÉS MŰKÖDÉSÉNEK SZABÁLYAI

A jelen feltételek a Kötvények kapcsán összehívott Kötvényesi Gyűlésekre alkalmazandók.

A nagy kezdőbetűvel jelölt, a jelen mellékletben külön nem definiált kifejezések a jelen Információs Dokumentum 2. Definíciók és rövidítések fejezetében meghatározott jelentéssel bírnak.

A Kötvényesi Gyűlés Információs Dokumentumban és jelen mellékletben foglalt szabályait a Kötvénytulajdonos a Kötvény megszerzésével elfogadja.

1. A KÖTVÉNYESI GYŰLÉS ÖSSZEHÍVÁSÁNAK ESETEI

1.1. A Kibocsátó bármikor jogosult Kötvényesi Gyűlés összehívására. Amennyiben legalább a Kötvények 5%-ával bíró Kötvénytulajdonos(ok) indítványozza (indítványozzák) annak összehívását, a Kibocsátó összehívja a Kötvényesi Gyűlést. A Kötvényesi Gyűlés összehívására irányuló kérelmet a Kibocsátóhoz írásban kell benyújtani, indokolással és a Kötvénytulajdonosi státuszt igazoló dokumentumokkal ellátva, a javasolt napirenddel együtt. A Kibocsátó a Kötvényesi Gyűlést legkésőbb 5 (öt) Munkanappal azt követően hívja össze, hogy kézhez kapta a fenti követelményeknek megfelelő, Kötvényesi Gyűlés tartására irányuló kérelmet. A Kötvényesi Gyűlést az ülés tervezett időpontját legalább 20 (húsz), de legfeljebb 30 (harminc) Munkanappal megelőzően közzétett, a Kötvényesi Gyűlés időpontját, helyét (elektronikusan megtartásra kerülő Kötvényesi Gyűlés esetén a megtartás módjára történő utalást) és napirendjét tartalmazó meghívó útján hívja össze. A meghívó a fentiek mellett egyéb információkat is tartalmazhat, amelyek a Kötvénytulajdonosok számára szükségesek annak az eldöntéséhez, hogy részt vegyenek-e a Kötvényesi Gyűlésen. Amennyiben a Kibocsátó a jelen pontban foglalt kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget, a Biztosítéki Ügynök maga jogosult az általa választott módon a Kötvényesi Gyűlés összehívására, megjelölve a Kötvényesi Gyűlés időpontját, helyét (elektronikusan megtartásra kerülő Kötvényesi Gyűlés esetén a megtartás módjára történő utalást) és a napirendet. A Biztosítéki Ügynök által kezdeményezett Kötvényesi Gyűlésre egyebekben a jelen mellékletben foglalt rendelkezések tekintendők irányadónak.

1.2. A Kibocsátó az Információs Dokumentum 16.51.1 Kötvényfeltételek *Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárati Nap előtt* pont (iii), (iv) vagy (viii) alpontjában foglalt Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkeztével kapcsolatos döntés meghozatalához köteles a Kötvényesi Gyűlés összehívását kezdeményezni az esemény bekövetkeztétől számított 5 (öt) Munkanapon belül, a Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezésétől számított 10 (tíz) Munkanapon belüli időpontra. A Kötvényesi Gyűlés jelen pont szerinti összehívására akként kerül sor, hogy a Kibocsátó közzéteszi a Kötvényesi Gyűlés időpontját, helyét (elektronikusan megtartásra kerülő Kötvényesi Gyűlés esetén a megtartás módjára történő utalást), az összehívásra okot adó Rendkívüli Lejárati Eseményt és a napirendet. Amennyiben a Kibocsátó e kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget, a Biztosítéki Ügynök maga jogosult az általa választott módon a Kötvényesi Gyűlés összehívására, megjelölve a Kötvényesi Gyűlés időpontját, helyét (elektronikusan megtartásra kerülő Gyűlés esetén a megtartás módjára történő utalást), az összehívásra okot adó Rendkívüli Lejárati Eseményt és a napirendet. A Biztosítéki Ügynök által kezdeményezett Kötvényesi Gyűlésre egyebekben a jelen mellékletben foglalt rendelkezések tekintendők irányadónak.

1.3. A Biztosítéki Ügynök az Információs Dokumentum 16.49. Kötvényfeltételek *A Biztosítéki Ügynök* pontja szerint a Biztosítéki Szerződések érvényesítésére irányuló eljárása során jogosult a Kötvényesi Gyűlés összehívását írásban kezdeményezni a Kibocsátó felé, amelyet követően a Kibocsátó a Kötvényesi Gyűlést az 1.1. pont eljárási szabályai szerint összehívja, azzal, hogy az ülés meghívóját a tervezett időpontját legalább 5 (öt), de legfeljebb 15 (tizenöt) Munkanappal előbb kell közzétenni. Amennyiben a Biztosítéki Ügynök felhívásának a Kibocsátó 5 (öt) Munkanapon belül nem tesz eleget, a Kötvények legalább 5%-ával bíró Kötvénytulajdonosok közvetlenül jogosultak összehívni a Kötvényesi Gyűlést a jelen pont szerinti eljárási szabályokkal. Amennyiben a Kötvények legalább 5%-ával bíró Kötvénytulajdonosok nem hívják össze a Kötvényesi Gyűlést a Biztosítéki Ügynök Kibocsátóhoz intézett felhívásától számított 20 (húsz) Munkanapon

belül a Biztosítéki Ügynök az Információs Dokumentum szerinti Biztosítéki Ügynökre irányadó általános szabályok szerint jogosult eljárni és a szükséges döntéseket meghozni.

2. A KÖTVÉNYESI GYŰLÉS ALAPVETŐ SZABÁLYAI

2.1. A Kötvényesi Gyűlés helyszíne Budapest, azzal, hogy az azt összehívó személy választása alapján a Kötvényesi Gyűlés elektronikus úton (a kép és hang rögzítésére alkalmas elektronikus hírközlő eszközzel) is megtartható. A Kötvényesi Gyűlés pontos helyszínét (elektronikusan megtartásra kerülő Gyűlés esetén a megtartás részleteit) az azt összehívó személy határozza meg a Kötvényesi Gyűlés összehívásáról szóló meghívójában. A Kötvényesi Gyűlés kezdő időpontja nem lehet korábbi, mint délelőtt 10 óra (budapesti idő szerint).

2.2. A Kötvényesi Gyűlésen való részvétel joga (ideértve az esetleges megismételt Kötvényesi Gyűlést is) azt a Kötvénytulajdonost illeti meg, aki a Kötvényesi Gyűlés jelenléti listájának összeállításakor, legkorábban 2 (két) Munkanappal a vonatkozó Kötvényesi Gyűlés időpontját megelőzően benyújtotta a Kötvénytulajdonosi minőségét igazoló, 5 (öt) Munkanapnál nem régebbi dokumentumot.

2.3. Az adott Kötvényesi Gyűlésen való részvételre jogosult Kötvénytulajdonosok listáját a Kibocsátó, a KELER-től igényelt tulajdonosi megfeleltetés adatai alapján közzéteszi a honlapján, legalább 1 (egy) Munkanappal a Kötvényesi Gyűlést megelőzően. A Kötvénytulajdonosok listája tartalmazza a Kötvény tulajdonosának nevét és székhelyét, valamint a Kötvény tulajdonosának birtokában lévő Kötvények és kapcsolódó szavazatok számát.

2.4. A Kötvénytulajdonos kérheti a Kötvénytulajdonosok listájának másolatát, valamint a Kötvénytulajdonosok listájának részére elektronikus úton történő költségmentes megküldését az általa megadott e-mail címre. Valamennyi Kötvénytulajdonos jogosult másolatokat kérni az adott Kötvényesi Gyűlésen napirendre kerülő bármely kérdésről (ideértve különösen az esetleges előterjesztéseket, illetve a jegyzőkönyvet). Ezeket a másolatokat a Kötvénytulajdonos erre vonatkozó kérésének kézhezvételétől számított 2 (két) Munkanapon belül a Kötvénytulajdonos rendelkezésére kell bocsátani.

2.5. A Kötvénytulajdonosokat a Kötvényesi Gyűlésen képviselő személy képviseleti jogát úgy bizonyítja, hogy a képviselet alapjául szolgáló dokumentumokat legalább a Kötvényesi Gyűlés megkezdéséig teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva, eredeti vagy hiteles másolatban átadja.

2.6. A Kötvénytulajdonos a Kötvényesi Gyűlésen meghatalmazottja útján képviseltetheti magát teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján. Bármely Kötvénytulajdonos meghatalmazottként járhat el egy másik Kötvénytulajdonos nevében.

2.7. A Kötvénytulajdonos Kötvényesi Gyűlésen való részvételi joga magában foglalja különösen, de nem kizárólagosan:
(i) a szavazati jog gyakorlását; és
(ii) a tárgyalási, felszólalási jogot.

2.8. A Kibocsátó viseli a Kötvényesi Gyűlés összehívásával és megtartásával kapcsolatos észszerű, indokolt és dokumentált költségeket és kiadásokat, kivéve az adott Kötvénytulajdonos, illetve a Kötvénytulajdonos képviselőjének, meghatalmazottjának vagy tanácsadójának a Kötvényesi Gyűlésen való részvételével kapcsolatosan felmerült költségeit és kiadásait.

3. RÉSZVÉTEL A KÖTVÉNYESI GYŰLÉSEN

A Kötvényesi Gyűlésen részt vehet és felszólalhat:
(a) a Kötvénytulajdonos, valamint meghatalmazottja;
(b) a levezető elnök;
(c) a Kibocsátó ügyvezetői;
(d) a Kibocsátó bármely képviselője, pénzügyi, jogi és egyéb szakmai tanácsadója;
(e) a Biztosítéki Ügynök, valamint meghatalmazottja;
(f) a Fizető Bank, valamint meghatalmazottja; és
(g) a Kibocsátó által előzetesen írásban jóváhagyott bármely más személy.

A fenti (a)-(f) felsorolásban szereplő személyeken kívül a Kötvényesi Gyűlésen más személy nem jogosult részt venni és felszólalni.

4. LEVEZETŐ ELNÖK

4.1 A Kötvényesi Gyűlés levezető elnökének személyére a Kibocsátó írásban javaslatot tehet a Kötvényesi Gyűlést megelőzően. Amennyiben Kibocsátó nem él ezen javaslattételi jogával vagy az általa javasolt személy a Kötvényesi Gyűlés kezdő időpontjától számított 15 percen belül nem jelenik meg a Kötvényesi Gyűlésen, a jelenlevő Kötvénytulajdonosok egyszerű többséggel választhatnak levezető elnököt a jelenlevő személyek közül. Ennek hiányában a Kötvényesi Gyűlés levezető elnökét a Kibocsátó jelöli ki. A megismételt Kötvényesi Gyűlés levezető elnöke nem lehet ugyanaz a személy, mint aki az eredeti időpontban megtartott Kötvényesi Gyűlés levezető elnöke lett volna.

4.2 A Kötvényesi Gyűlés levezető elnökének feladatai a következők:
(a) a jelenléti ív ellenőrzése és aláírása, a jelenléti ív helyességének ellenőrzése, valamint a határozatképesség teljesülésének ellenőrzése;
(b) a Kötvényesi Gyűlés vezetése, napirendi pontok tárgyalásának biztosítása;
(c) elnapolás;
(d) a szavazás levezetése és annak megfelelő lefolyásának biztosítása;
(e) annak biztosítása, hogy az összes napirendi pont tárgyalásra kerüljön;
(f) a leadott szavazatok számlálása (vagy a szavazatok számlálásának felügyelete);
(g) a Kibocsátó rendelkezésére bocsátja az ülésről készült jegyzőkönyv eredeti példányát és az összes kapcsolódó dokumentumot a jelen mellékletben foglalt szabályok szerint; illetve
(h) vonatkozó utasítások kiadása a fent jelzett feladatok ellátása céljából.

5. A KÖTVÉNYESI GYŰLÉS MEGTARTÁSA

5.1. A Kötvényesi Gyűlést a Kibocsátó ügyvezetője vagy a Kibocsátó szabályszerűen meghatalmazott képviselője (amennyiben e személyek közül senki sincs jelen, a Biztosítéki Ügynök vagy meghatalmazottja) nyitja meg.

5.2. A Kötvényesi Gyűlés megnyitását követően a Kötvényesi Gyűlés levezető elnökét kell megválasztani.

5.3. A Kötvényesi Gyűlés levezető elnökének megválasztását követően a Kötvényesi Gyűlés jelenléti íve kerül felvételre. A jelenléti ívnek tartalmaznia kell: (i) a Kötvénytulajdonosok azonosító adatait, (ii) az adott Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvények számát, (iii) a jelen lévő Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvények összesített névértékét, (iv) azon szavazatok számát, amelyekre az adott Kötvénytulajdonos jogosult, valamint (v) a részvétel módját (személyesen vagy képviselő útján). Amennyiben a Kötvénytulajdonost meghatalmazott vagy egyéb képviselő képviseli, úgy a meghatalmazott vagy az egyéb képviselő ilyen minőségét és azonosító adatait is tartalmaznia kell a jelenléti ívnek.

5.4. A Kötvényesi Gyűlésen a jelenléti ívet a levezető elnök és minden jelenlévő Kötvénytulajdonos aláírja.

5.5. A Kötvényesi Gyűlés időtartama alatt a jelenléti ív áttekinthető.

5.6. A Kötvényesi Gyűlés napirendjének bemutatását követően a levezető elnök megnyitja a vitát, majd a résztvevőknek átadja a szót abban a sorrendben, ahogyan a kérelmek benyújtásra kerültek. A résztvevők csak a napirenden szereplő kérdések tekintetében szólalhatnak fel. A napirendi pontok sorrendjét a levezető elnök a Kötvényesi Gyűlés résztvevőinek beleegyezésével módosíthatja. A Kibocsátó képviselői, a Fizető Bank, valamint a Biztosítéki Ügynök, illetve meghatalmazottjaik soron kívül felszólalhatnak.

5.7. A Kötvényesi Gyűlés minden résztvevője jogosult kérdéseket feltenni a napirenden szereplő valamennyi üggyel kapcsolatban.

6. HATÁROZATKÉPESSÉG ÉS ELNAPOLÁS

6.1. A Kötvényesi Gyűlés akkor határozatképes, ha azon a Kötvények össznévértékének legalább 51%-át képviselő Kötvénytulajdonosok részt vesznek. A Kibocsátó ügyvezetése köteles a Kötvényesi Gyűlésen írásbeli nyilatkozatot benyújtani a Kötvények számáról, amelyet a levezető elnök a Kötvényesi Gyűlésen felolvas, majd csatol a Kötvényesi Gyűlés jegyzőkönyvéhez.

6.2. A Kötvényesi Gyűlésen (ide nem értve a levezető elnök választását) mindaddig nem hozható határozat, ameddig a határozatképessége megállapításra nem kerül. Amennyiben a Kötvényesi Gyűlés a Kötvényesi Gyűlés kezdő időpontjaként kitűzött 15 perc elteltével nem határozatképes – feltéve, hogy azt a Kötvénytulajdonosok indítványára hívták össze – azt eredménytelennek kell nyilvánítani és fel kell oszlatni. Minden más esetben a Kötvényesi Gyűlést el kell halasztani, legalább 15 (tizenöt) Munkanappal, de legfeljebb 30 (harminc) Munkanappal, továbbá a megismételt Kötvényesi Gyűlést a levezető elnök által meghatározott időpontban és helyen kell megtartani. Amennyiben a megismételt Kötvényesi Gyűlés a megismételt Kötvényesi Gyűlés kezdő időpontjaként kitűzött 15 perc elteltével nem határozatképes, azt eredménytelennek kell nyilvánítani és fel kell oszlatni. A félreértések elkerülése végett, a Kötvényesi Gyűlés eredménytelenné nyilvánítását és feloszlatását követően a Kötvényesi Gyűlés elnapolásáról, valamint elhalasztásáról nem lehet dönteni, ilyen esetekben az érintetteknek új Kötvényesi Gyűlés tartását kell indítványozniuk.

6.3. A levezető elnök az összes jelenlévő Kötvénytulajdonos jóváhagyásával elnapolhatja a Kötvényesi Gyűlést. A megismételt Kötvényesi Gyűlés az eredeti napirendre felvett kérdésekben hozhat határozatot.

6.4. A határozatképesség hiánya miatt elnapolt és megismételt Kötvényesi Gyűlést úgy kell összehívni, hogy a kitűzött új időpont előtt legalább 10 (tíz) Munkanappal értesíteni kell a Kötvénytulajdonosokat ugyanolyan módon, ahogyan az eredeti Kötvényesi Gyűlés tartása esetében, továbbá a meghívóban fel kell tüntetni a Kötvényesi Gyűlésen a határozatképesség megállapításának feltételeit. A jelen pontban meghatározottakon kívül a megismételt Kötvényesi Gyűlés kapcsán egyéb értesítést nem szükséges közzétenni.

7. SZAVAZÁS

7.1. A Kötvényesi Gyűlés napirendjén szereplő (döntést igénylő) minden kérdésben szavazás útján kell döntést hozni.

7.2. Szavazás esetén minden Kötvény egy szavazatra jogosítja a Kötvénytulajdonost a Kötvényesi Gyűlésen, ideértve a megismételt Kötvényesi Gyűlést is. A meghatalmazottak kötelezettségének sérelme nélkül, azon személy, aki egynél több szavazatra jogosult, nem köteles valamennyi szavazatát felhasználni vagy valamennyi szavazatát ugyanúgy leadni.

8. HATÁROZATHOZATAL

8.1. A Kötvényesi Gyűlés kizárólag a napirenden szereplő kérdések tárgyában fogadhat el határozatot.

8.2. A Kötvényesi Gyűlés határozatát

(i) az Információs Dokumentum 16.51.1 Kötvényfeltételek *Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárati Nap előtt* pont (iii), (iv) vagy (viii) alpontjában foglalt Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkeztével kapcsolatos döntés tárgyában a Kötvények össznévértékének 50% plusz 1 Kötvényt képviselő Kötvénytulajdonosok szavazatával fogadhatja el; míg

(ii) bármely más kérdésben (ideértve a Kötvényfeltételek módosítását is) a Kötvények össznévértékének 80%-át képviselő Kötvénytulajdonosok támogató szavazatával hozható határozat.

8.3. Amennyiben a Kötvényesi Gyűlés nem szabályszerűen kerül összehívásra, a Kötvényesi Gyűlés határozatot hozhat, feltéve, hogy az összes Kötvénytulajdonos jelen van és a Kötvénytulajdonosok nem emelnek kifogást a határozathozatal ellen.

8.4. A szabályszerűen összehívott és megtartott Kötvényesi Gyűlésen hozott határozat kötelező érvényű valamennyi Kötvénytulajdonos tekintetében, beleértve azon Kötvénytulajdonosokat is, akik nem vettek részt a Kötvényesi Gyűlésen, vagy a meghozott határozat ellen szavaztak.

9. JEGYZŐKÖNYV

9.1. Minden Kötvényesi Gyűlésen a határozatokról és a megtörtént eseményekről jegyzőkönyvet kell készíteni.

9.2. A Kötvényesi Gyűlésen készült jegyzőkönyvet a Kötvényesi Gyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá.

9.3. Az ellenkező bizonyításig minden olyan Kötvényesi Gyűlést, ahol a jegyzőkönyv az előírásokkal összhangban készült el és került aláírásra, megfelelően összehívottnak kell tekinteni, valamint az ott meghozott minden határozatot, illetve eseményt megfelelően meghozottnak és lezajlottnak kell tekinteni.

9.4. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell – legalább – (i) a megerősítést a Kötvényesi Gyűlés összehívásának szabályszerűségéről, (ii) megerősítést a Kötvényesi Gyűlés határozatképességéről, (iii) a Kötvényesi Gyűlésen tárgyalt javaslatok megjelölését, valamint az egyes határozatok tartalmát, (iv) minden határozat esetében a leadott érvényes szavazatok teljes számát, az érvényes szavazatokhoz tartozó Kötvények százalékos arányát a Kötvények számához képest, a támogató és ellenszavazatok számát, a szavazástól tartózkodókat, illetve a felvetett kifogásokat. A Kötvényesi Gyűlés jegyzőkönyv mellékletét képezi a Kötvényesi Gyűlés jelenléti íve, amely tartalmazza a Kötvényesi Gyűlésen résztvevők aláírását.

9.5. A Kötvényesi Gyűlésen készült jegyzőkönyvet a Kibocsátó honlapján közzé kell tenni a jegyzőkönyv aláírásától számított öt (5) napon belül.

9.6. A Kötvényesi Gyűlés(ek) jegyzőkönyveinek eredeti példányai, valamint a határozatokról készített kivonatai a Kibocsátó által vezetett jegyzőkönyvi gyűjteményben megőrzendők. A Kötvényesi Gyűlés megfelelő összehívására vonatkozó igazolások, valamint a Kötvénytulajdonosok által adott meghatalmazások szintén a jegyzőkönyvi gyűjteményben tartandók. A Kötvényesi Gyűlés levezető elnöke a Kötvényesi Gyűlést

követő 3 (három) Munkanapon belül a Kibocsátó rendelkezésére bocsátja a Kötvényesi Gyűlésről készült jegyzőkönyv eredeti példányát annak összes mellékletével együtt.

9.7. A Kibocsátó jogosult a Kötvényesi Gyűlés rögzítésére, amennyiben a Kötvényesi Gyűlésen jelenlévő Kötvénytulajdonosokat tájékoztatja a rögzítés tényéről és annak módjáról. A felvétel készítéséhez nem szükséges a jelenlévő Kötvénytulajdonosok kifejezett hozzájárulása.