
INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

A PCRK INVEST ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

mint kibocsátó által kibocsátott, 100 db, egyenként 100.000 EUR névértékű, azaz 10.000.000 EUR össznévértékű, névre szólóan, dematerializált módon előállított PCRK 2024/A Kötvény elnevezésű kötvény XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetéséhez

Forgalmazó:

Concorde Értékpapír Zrt.

2021. november 11.

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

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	2
BEVEZETÉS	7
1. DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK	10
2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	14
2.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása	14
2.1.1. A Kibocsátó jogi státusza	14
2.1.2. Generálkivitelezői kockázat.....	14
2.1.3. Banki finanszírozás hatása.....	14
2.1.4. Pótmunkából eredő többletköltségek	14
2.1.5. Fit-out munkálatokból adódó többletköltségek	14
2.1.6. Biztosítás.....	14
2.1.7. COVID-19 járvány alakulása.....	15
2.1.8. Munkaerőhiány.....	15
2.1.9. Bérleti díjak alakulása.....	15
2.1.10. Kereslet alakulása	15
2.1.11. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok.....	15
2.1.12. Építési költségek emelkedése.....	15
2.1.13. Fejleszthető ingatlanok számának alakulása	16
2.1.14. Adózási szabályok változásának kockázata	16
2.1.15. Banki finanszírozás és refinanszírozás kockázata.....	16
2.1.16. Késedelem következménye.....	16
2.2. Kötvényekre vonatkozó kockázatok	16
2.2.1. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása	16
2.2.2. Jogszabályváltozások	16
2.2.3. Adószabályok változása.....	17
2.2.4. A forgalomba hozatal módja	17
2.2.5. Likviditásés másodlagos piachiánya.....	17
2.2.6. Piaci hozamok elmozdulása.....	17
2.2.7. Devizaárfolyam kockázat	17
2.2.8. Fix kamatozás kockázata	17
2.2.9. Vagyoni biztosítás hiánya.....	17
2.2.10. A Kötvényekbe történő befektetés kockázata.....	17
2.2.11. Tranzakciós költségek.....	18
2.2.12. A Kötvények nem biztosítottak.....	18
2.2.13. A Kötvények hitelminősítési kockázata.....	18

2.2.14.	Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció megghiúsulása	18
2.2.15.	A kereskedés felfüggesztésének kockázata	18
2.2.16.	Az értékpapírlistáról történő törlés kockázata	19
2.2.17.	Kötelezettségvállalások megsértése.....	19
2.2.18.	A Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek	19
2.3.	A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása	19
3.	A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	20
3.1.	Céginformációk a Kibocsátóról	20
3.2.	Cégstruktúra, szervezeti felépítés	21
3.2.1.	Kibocsátó leányvállalata.....	21
3.2.2.	Kibocsátó tulajdonosi struktúrája.....	21
3.2.3.	Vállalati struktúrát szemléltető ábra	22
3.2.4.	Szervezeti ábra.....	22
3.3.	Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása.....	23
3.3.1.	Szabadalmak, licenciák.....	23
3.3.2.	Védjegyek.....	23
3.4.	Egyéb ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások	23
3.4.1.	Kereskedelmi szerződések.....	23
3.4.2.	Pénzügyi szerződések	23
3.5.	Alkalmazottak létszáma.....	23
4.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA	24
4.1.	A Kibocsátó működése.....	24
4.2.	A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése	24
4.2.1.	Az Ingatlan terveztetése.....	24
4.2.2.	Az Ingatlan felújítása	24
4.2.3.	Irodák bérbe adása	24
4.3.	A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a Kibocsátó versenyhelyzete.....	24
4.3.1.	A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása	24
4.3.1.1	Wroclawi irodapiac.....	24
4.3.1.1.1	Mérséklődő irodabérleti aktivitás	24
4.3.1.1.2	Irodapiaci tranzakciós volumen mérséklődése	25
4.3.2.	A Kibocsátó versenyhelyzete.....	25
4.3.2.1	Versenytársak	25
4.3.2.2	Kibocsátó versenyhelyzetét befolyásoló tényezők.....	25
4.3.2.2.1	Lokáció	25
4.3.2.2.2	Új kínálat	25
4.4.	A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása.....	26

4.4.1.	A Kibocsátó általános üzleti stratégiája	26
5.	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT IDŐSZAKÁNAK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL ...	26
5.1.	Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása	26
5.2.	Árbevétel	26
5.3.	Működési ráfordítások	26
5.4.	Üzleti tevékenység eredménye	26
5.5.	Pénzügyi eredmény	26
5.6.	Adózott eredmény	26
5.7.	Befektetett eszközök	26
5.8.	Forgóeszközök	26
5.9.	Források	27
5.10.	Cash Flow	27
5.11.	Információk a kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről.....	27
5.12.	Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája, EU-s és állami támogatások).....	27
6.	TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK	27
6.1.	Tulajdonosok	27
6.1.1.	A Kibocsátó 5%-ot meghaladó tényleges tulajdonosa.....	27
6.2.	Igazgatóság	27
6.2.1.	Bárány Kristóf Péter, igazgatóság elnöke	27
6.2.2.	Németh Gábor, igazgatósági tag.....	28
6.2.3.	Marton András, igazgatósági tag.....	28
6.3.	Felügyelőbizottsági tagok	28
6.4.	Egyéb szervezeti egységek	28
6.5.	Kulcsfontosságú munkatársak	28
7.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	28
8.	A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK	29
9.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	29
10.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL	29
10.1.	A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása.....	29
10.2.	A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete	29
11.	EGYÉB, KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK	29
11.1.	Hitelminősítés	29
11.2.	Egyéb kulcsfontosságúnak ítélt információk	29
12.	ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK.....	29
12.1.	Kibocsátó megnevezése.....	30
12.2.	Forgalmazó	30

12.3.	Kötvény elnevezése	30
12.4.	Kötvény rövid elnevezése	30
12.5.	Kötvény típusa.....	30
12.6.	Tulajdonjog.....	30
12.7.	KELER nyilvántartás.....	30
12.8.	Kötvény státusza és sorrendisége	31
12.9.	Forgalomba hozatal típusa	31
12.10.	Kötvény előállítási formája.....	31
12.11.	Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás	31
12.12.	Kibocsátás célja	31
12.13.	A kibocsátás teljes összege	31
12.14.	Kötvény névértéke, címlete	31
12.15.	Kötvények darabszáma	31
12.16.	Kötvény pénzneme	31
12.17.	Kötvény ISIN kódja	31
12.18.	Kötvények futamideje.....	31
12.19.	Lejárat Napja	31
12.20.	Jegyzési időszak	32
12.21.	A Kötvények forgalomba hozatalának, kiállításának és keletkeztetésének helye és ideje	32
12.22.	Elszámolási nap (Értéknap)	32
12.23.	Kötvénytulajdonos jogai.....	32
12.24.	A Kötvények átruházhatósága	32
12.25.	Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás	33
12.26.	Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt.....	33
12.27.	Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt	33
12.28.	Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt	33
12.29.	Érvénytelenítés	33
12.30.	Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete.....	33
12.31.	Törlesztés.....	34
12.32.	Munkanapra eső kifizetések.....	34
12.33.	Fizető Ügynök	34
12.34.	A Kibocsátó aláírása.....	34
12.35.	Kötvények kamatozása	34
12.36.	Hozam számítása	34
12.37.	Kamatláb.....	34
12.38.	Kamatfizetési Időszak.....	35
12.39.	Kamatbázis	35
12.40.	Kamatbázis Megállapítási Napok	35
12.41.	Kamatfizetési Napok.....	35

12.42.	Kamatszámítás.....	35
12.43.	Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek.....	36
12.44.	Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege	36
12.45.	Kamatozás késedelem esetén.....	36
12.46.	Kifizetések	36
12.47.	A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás	36
12.48.	A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai	37
12.48.1.	Tájékoztatás	37
12.49.	MTF bevezetés és forgalomban tartás.....	37
12.50.	Határozatok, engedélyek és jóváhagyások, amelyek alapján a Kötvényeket előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják	37
12.51.	Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac megnevezése, amelyen - a Kibocsátó ismeretei szerint - a Kötvényekkel kereskednek.....	37
12.52.	Biztosítékok	37
12.53.	Egyéb feltételek	37
12.53.1.	A Kötvénytulajdonosok értesítése	37
12.53.2.	A Kibocsátó értesítése	38
12.53.3.	Hitelminősítési besorolás.....	38
12.53.4.	Árjegyzés	38
12.53.5.	Tulajdonosi megfeleltetési eljárás.....	38
12.53.6.	Adózás.....	38
12.53.7.	Vitarendezés	38
12.53.8.	Alkalmazandó jog	38
12.53.9.	Kötelezettségvállalások és azok megsértése	38
12.53.9.1.	Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárat Nap előtt.....	38
12.53.9.2.	A Lejárat Nap előtti visszavásárlás Rendkívüli Visszaváltási Esemény alapján	39
13.	FORGALOMBA HOZATAL	39
13.1.	Forgalomba hozatali eljárás	39
13.2.	Jegyzési időszak	39
13.3.	Kötvények forgalomba hozatalának módja, helye	39
13.4.	Forgalomba hozatalra és Kötvényekre alkalmazandó jog.....	40

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: FELELŐS SZEMÉLY FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ 2021. ÁPRILIS 9-IG TARTÓ IDŐSZAKRA SZÓLÓ ÉVKÖZI BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETTEL ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉssel

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ 2021. JÚNIUS 30-I PÉNZÜGYI KIMUTATÁSA. A 2021. JÚNIUS 30-I MÉRLEG ÉS A 2021. ÁPRILIS 9. ÉS 2021. JÚNIUS 30. KÖZÖTTI IDŐSZAKRA VONATKOZÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

4. SZÁMÚ MELLÉKLET: A CO DEVELOPMENT SP.Z.O.O. 2020-AS ÜZLETI ÉVRŐL KÉSZÍTETT BESZÁMOLÓJA

BEVEZETÉS

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 Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. 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 (PCRK Invest Zrt., székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.) 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 2021. május 25. napján meghozott 3/2021.05.25. számú határozatával döntött. 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 hozza forgalomba a Tpt. 21. §-a és a Kötvényrendelet alapján. A Prospektus Rendelet 1. cikkének (4) bekezdés (c) pontja szerinti tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélküli forgalomba hozatal a Tpt. alapján a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelően értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételnek minősül, így a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja alapján a Kötvény nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak kell tekinteni. A forgalomba hozatal helye Magyarország.

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

Az Információs Dokumentumot a Kibocsátó külön 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 kibocsátásának időpontját követően helytállóak.

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

A jelen Információs Dokumentumot 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) bekezdésének megfelelően az MNB-nek bejelentette. A Kötvények forgalomba hozatalára jegyzési eljárás során került sor.

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

A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Információs 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 Tőzsd felügyeleténél (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) 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 jogkorlátozott.

A Kötvények értékesítésével kapcsolatban egyetlen személy sincs felhatalmazva, hogy a jelen Információs Dokumentumban vagy az abban hivatkozott dokumentumokban nem szereplő információt szolgáltatson. 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

kibocsátásának 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 a jelen Információs Dokumentum kibocsátásának napján lezárt teljes üzleti évvel nem rendelkezik, és garantálni sem tudja, hogy piaci tevékenysége, pénzügyi adatai a jövőben nem fognak - akár kedvezőtlen irányba - változni.

A jelen Információs 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 előrejelezhetők vagy számszerűsíthetők. A jövőbeli események és tényleges eredmények jelentősen eltérhetnek a Kibocsátó jelenbeli várakozásaitól. A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget bármely jövőbeli várakozás Információs Dokumentum napját követő felülvizsgálataért, illetve kiegészítéséért.

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

1. DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK

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

„Információs Dokumentum”	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.
„Jegyzési Időszak”	A 2021. június 7 - 2021. június 18. közötti időszak
„BÉT”	Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044764; adószám: 12853812-2-41)
„Bszrt”	2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
„CO Development”	CO Development Sp.z.o.o. (székhely: Mokotowska 49, Varsó, Lengyelország; cégjegyzékszám: 0000787910; NIP: 7010927707), amely az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa, és a Kibocsátó 100%-os tulajdonában álló személy
„EUR”	Euró, az Európai Unió egységes pénzneme, amely az Európai Unió eurozónában résztvevő tagállamainak hivatalos fizetőeszköze
„Értéknapi”	A jelen Információs Dokumentum 12.22 pontjában ekképpen meghatározott nap
„Igazgatóság”	A Kibocsátó Igazgatósága
„Intézményi Befektető”	A Tpt. 5. § 60. pontjában definiált intézményi befektetők
„Jelzalog”	A Kibocsátó javára az Ingatlanra bejegyzett 30 millió EUR értékű jelzálogjog a Tulajdonosi Hitel biztosítékaul.
„Fizető Ügynök”	A Kötvényekkel kapcsolatban fizető banki szolgáltatás nyújtásával mindenkor megbízott személy. A jelen Információs Dokumentum kapcsán fizető ügynök nem került megbízásra
„Forgalmazó”	Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em.; cégjegyzékszám: 01-10-043521; adószám: 12281248-2-43)
„Forgalomba Hozatal Napja”	A jegyzési időszak utolsó napját követő 4. Munkanap, amely 2021. június 24.
„Forint” vagy „Ft”	Magyarország hivatalos fizetőeszköze
„Zloty” vagy „Zl”	Lengyelország hivatalos fizetőeszköze
„Magyar Standardok”	számviteli 202/2003. (XII.10.) Korm. Rendelet szerinti standardok

„Információs Összeállítás”	A Kibocsátó által 2021. május 28. napján elkészített a potenciális befektetők részére elérhetővé tett dokumentum, amely személyeknek szóló olyan közlés, amely elegendő információt ad (ideértve, de nem kizárólag a Kötvényrendelet és Tpt. által meghatározott információk körét) az ajánlattétel feltételeiről és a felajánlott Kötvényekről ahhoz, hogy lehetővé tegye a befektetőnek a Kötvények megvásárlására vonatkozó döntés meghozatalát
„Kamatfizetési Napok”	A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Napokon és a Lejárat Napján utólag fizetendő
„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 a 2021. május 28. napján kiadott Információs Összeállítás feltételei szerint
„Kibocsátó”	PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1; cégjegyzékszám: 01-10-141313; adószám: 29207282-2-41)
„Kötvény(ek)”	Az Információs Dokumentumban szereplő feltételek szerint az XBond multilaterális kereskedési rendszerben forgalomba hozott, euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (név: PCRK 2024/A Kötvény; ISIN kód: HU0000360573)
„Kötvényrendelet”	A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet
„Kötvénysorozat” vagy „Sorozat”	Az azonos jogokat megtestesítő, egyazon időpontban kibocsátott Kötvények egy sorozatot alkotnak
„Kötvénytulajdonos”	A Kötvény által megtestesített jogok és követelések jogosultjának tekintendő személy, akinek az értékpapírszámláján a Kötvényeket a Ptk. 6:566. §-a (6) bekezdésének és a Tpt. 138. §-a (2) bekezdésének megfelelően nyilvántartják
„Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg”	Egy Kötvény vonatkozásában annak Névértéke csökkentve az adott Kötvény tekintetében megfizetett valamennyi tőkeösszeggel, növelve valamennyi kintlévő kamat és késedelmi kamat összegével és az utolsó Kamatfizetési Nap óta felhalmozódott időarányos kamatokkal (azaz az utolsó Kamatfizetési Nap és a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg megfizetésének napjáig – ezt a napot nem beleértve – terjedő időszakban) növelve a Névérték 0,5%-ával
„Lejárat Előtti Visszaváltási Nap”	Az a nap, amelyen a Kibocsátó közvetlenül vagy – amennyiben esetlegesen Fizető Ügynök kerül megbízásra – a Fizető Ügynökön keresztül a jelen Információs Dokumentum 12.53.9. pontjában meghatározott esetekben megfizeti a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget a Kötvénytulajdonosok részére

„Lejárat Napja”	2024. június 24.
„MNB”	Magyar Nemzeti Bank
„Munkanap”	A Munkanap olyan napot jelöl, amelyen a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, amennyiben az ilyen nap a Kibocsátónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzátutalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre
„Névérték”	1 darab Kötvény névértéke 100.000 Euró
„Adventum QUARTUM”	A Kibocsátó 100%-os tulajdonosa (Név: Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c.; cím: 215/1, Old Bakery Street, Valletta VLT 1451, Malta; regisztrációs szám: SV 506; felügyeleti szerv: Malta Financial Services Authority)
„Adventum International”	Az Adventum QUARTUM alapkezelője; Név: Adventum International Ltd.; Cím: 215/1, Old Bakery Street, Valletta VLT 1451, Málta; regisztrációs szám: C88511; felügyeleti szerv: Malta Financial Services Authority
„Ingatlan”	A „Centrum Orlat” néven is ismert irodaház (hrsz: 26401_1.0001.AR_7.33/4_BUD; természetbeni cím: Wrocław, Plac Orłat Lwowskich 1-3, Lengyelország) és telek (hrsz: lot no. 33/4, zone 0001 – Stare Miasto AM 7; természetbeni cím: Wrocław, Plac Orłat Lwowskich 1-3, Lengyelország)
„Okirat”	A Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okirat
„Prospektus Rendelet”	Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 Rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről
„Ptk.”	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
„Rendkívüli Esemény”	Visszaváltási A jelen Információs Dokumentum 12.53.9.1 bekezdésében meghatározott események
„PCRK Invest Zrt.	a Kibocsátó elnevezése
„Számviteli törvény”	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
„Tpt.” vagy „Tőkepiaci törvény”	A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
„Tulajdonosi Hitel”	A Kibocsátó által a CO Developmentnek nyújtott hitel és hitelkeret, amelynek elsődleges célja az Ingatlan megvásárlására és felújítására forrás biztosítása
„Kivitelezői Szerződés”	A Tetris által 2021. május 14. napján adott és a CO Development által elfogadott kötelező érvényű ajánlat alapján 2021. június 01. napján megkötött fix áras kivitelezői szerződés, amely az Ingatlan felújítását foglalja magában, és amelynek teljes megbízási díja nettó

	26.108.149,78 zloty, ami 4,5 PLN/EUR árfolyamon átszámítva 5.801.811 EUR
„Tetris”	Tetris Poland sp. z o.o. (székhely: Plac Europejski 1, 00-844 Varsó, Lengyelország; KRS no. 0000519489) https://pl.tetris-db.com/en/
„XBond”	A BÉT által szervezett és működtetett, hitelviszonyt megtestesítő kereskedésre szolgáló multilaterális kereskedési rendszert jelenti
„XBond Általános Üzletszabályzat”	Az XBond általános üzletszabályzata, amely a 2021. május 4. napján kelt, 47/Xbond/2021. május 5. számú vezérigazgatói határozattal, 2021. május 15. napján lépett hatályba (ideértve annak jövőbeli módosításait is)
„CBRE”	CBRE sp. z o.o. (székhely: rondo ONZ 1, 00-124 Varsó, Lengyelország; KRS no. 0000020238)
„Kibocsátás Mennyisége”	10.000.000 EUR összegnek megfelelő kibocsátás, azaz 100 db Kötvény

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

2.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása

Társasági formából eredő egyedi kockázatok

2.1.1. A Kibocsátó jogi státusza

A Kibocsátó a CO Development 100%-os tulajdonosa, amely az Ingatlan felújítását és bérbeadását végzi. A Kötvénytulajdonosok részére a visszafizetés elsődleges forrása az Ingatlan felújítását, bérbeadását követő banki refinanszírozás. A Kibocsátó zártkörűen működő részvénytársaság, amely a banki refinanszírozáson túlmenően a Kötvényekből származó fizetési kötelezettségeinek teljesítésére további számottevő eszközökkel nem rendelkezik. Ezen felül a Kibocsátó nem tudja garantálni a Jelzálog kapcsán esetlegesen indítandó végrehajtási eljárás lefolytatásának időigényét és eredményességét, amelyre a lengyel jog az irányadó.

Kibocsátó kifejezetten felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Kötvények XBondon történő forgalomba hozatalakor lezárt teljes üzleti évvel nem rendelkezik, s garantálni sem tudja, hogy piaci tevékenysége, pénzügyi adatai a jövőben nem fognak - akár kedvezőtlen irányba - változni.

Társaság üzletmenetéből eredő kockázatok

2.1.2. Generálkivitelezői kockázat

A CO Development az általa értékesítendő, illetve bérbeadandó Ingatlant nem saját maga építi, hanem erre generálkivitelezőt von be.

Arra tekintettel, hogy nem diverzifikált a Kibocsátó által igénybe vett kivitelezői kör, a Kibocsátó a kivitelező pénzügyi stabilitásának és szerződésszerű teljesítésének jelentősen kitett. A szerződött kivitelező a Tetris, amely a JLL Group tulajdonában van, így erős pénzügyi háttérrel bír.

2.1.3. Banki finanszírozás hatása

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

2.1.4. Pótmunkából eredő többletköltségek

A Kivitelezői Szerződés átalánydíjas, azonban rendelkezései értelmében (i) a vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen termódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terhebbé (pótmunka), illetve (ii) amennyiben a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti. A Kibocsátó építési vállalkozási szerződéseinek átalánydíjasak, ezért pótmunka esetén az eredetileg kalkulált építési költségek megnövekednek, amely kihatással van a CO Development eredményességére. Jelen Információs Dokumentum kibocsátásáig 697.000 PLN értékben került pótmunka megrendelésére.

2.1.5. Fit-out munkálatokból adódó többletköltségek

Mivel az Ingatlan bérbeadása folyamatban van, ezért az új bérleti szerződésekhez kapcsolódó kivitelezési, ún. Fit-out költségek becsült költségek, azok meghaladhatják a tervezett szintet, amely kihatással van a CO Development eredményességére.

2.1.6. Biztosítás

Az Ingatlanok vonatkozásában a CO Development partnerei (a tervezési, illetve építési vállalkozók) vállalják a megfelelő biztosítás megkötését a vállalkozási szerződésekben. Amennyiben a CO Development partnere megszegi a szerződésben vállalt kötelezettségét és

nem köt biztosítást, úgy az ebből eredő károkat a CO Development érvényesítheti partnerével szemben. Ingatlanra vonatkozó all risk biztosítással CO Development is rendelkezik, és partnereitől a kivitelezés megkezdése előtt bekéri biztosítási kötvényüket, így a kockázat mértéke alacsony.

Általános piaci és iparági kockázatok, amelyek hatnak a Kibocsátó működésére

2.1.7. COVID-19 járvány alakulása

Jelen Információs Dokumentum keltekor a COVID-19 világjárvány jelentősen hátrányos gazdasági hatásokat gyakorolt a gazdaság számos szektorára, és ezen hatások jelenleg még nem teljesen számszerűsíthetők, illetve prognosztizálhatók. A Kibocsátó véleménye szerint mind kínálati, mind keresleti kockázatok is felmerülnek.

Kínálati kockázatok: A járvány miatt esetleg kieső munkavállalói kapacitáscsökkenés illetve a járványból történő kilábaláskor esetlegesen megjelenő túlkereslet miatti kapacitáshiány megnövelheti a kivitelezés idejét, és az Ingatlan műszaki készültsége és átadási ideje későbbre tolódhat ki. A határok európai szintű lezárásai az építkezések alapanyag ellátását hátráltathatják mind megnövekedett beszerzési idők, mind megnövekedett beszerzési költségek vonatkozásában, azonban ezen hatásokkal szemben védelmet nyújt a megkötött Kivitelezői Szerződés.

Keresleti kockázatok: A járvány esetleges kiújulása és újabb lezárások esetén elképzelhető, hogy csökkenne a bérlelői kereslet, amely negatívan hathatna a bérleti díjakra.

A járvány esetleges kiújulása negatívan hathatna a CO Development eredményességére.

2.1.8. Munkaerőhiány

Hátrányos tényező lehet a munkaerőhiány további alakulása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége sok esetben romló tendenciát mutat, a vállalási határidők hosszabbodnak és gyakoriak a határidőcsúszások az építőiparban. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérgények mind ronthatják a CO Development nyereségességét.

2.1.9. Bérleti díjak alakulása

A wroclawi irodabérleti piacon korábban a bérleti díjaknak jelentős növekedése volt megfigyelhető, de nem zárható ki a járvány esetleges kiújulása esetén, hogy a bérbeadható ingatlanok számának növekedése és a kereslet csökkenése a bérleti díjak csökkenését fogja maga után vonni, amely hatással lehet a CO Development eredményességére is, és elképzelhető, hogy a CO Development által bérbe adandó Ingatlan is alacsonyabb bérleti díj mellett adható csak ki.

2.1.10. Kereslet alakulása

Amennyiben a piaci verseny esetleg erősödik és a Kibocsátó nehezebben tudja bérbeadni az Ingatlant vagy az Ingatlan bérbeadási árát kell csökkentenie ahhoz, hogy versenyképességét megtartsa, illetve, ha az ingatlanpiacon a fizetőképes kereslet esetleg csökken és ez szintén azt eredményezi, hogy olcsóbban tudja csak értékesíteni a Kibocsátó az Ingatlant vagy hosszabb ideig tart az értékesítés ideje, úgy ezen tényezők mind rontják a Kibocsátó eredményességét.

2.1.11. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok

Az Ingatlan felújításához szükséges építési engedély rendelkezésre áll.

2.1.12. Építési költségek emelkedése

Tekintettel arra, hogy a Kivitelezési Szerződés fix díjas, így az építési költségek emelkedéséből eredő kockázat mérsékelte.

2.1.13. Fejleszthető ingatlanok számának alakulása

A piaci turbulencia és emelkedő kivitelezési költségek miatt várhatóan a gazdaságosan fejleszthető ingatlanok száma csökkenni fog, ennek alapján a Kötvény futamideje alatt nem jelent kockázatot a fejleszthető ingatlanok számának változása.

2.1.14. Adózási szabályok változásának kockázata

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

2.1.15. Banki finanszírozás és refinanszírozás kockázata

Jelen kötvényen kívül sem Kibocsátó, sem CO Development nem rendelkezik további tartozásokkal cégcsoporton kívüli, harmadik felek irányában. Ennek megfelelően, ami kockázatot jelenthet, az a Kötvény refinanszírozása annak lejáratakor. A Kötvény lejáratáig a finanszírozási feltételek a Kibocsátó számára hátrányosan is alakulhatnak, illetve a refinanszírozás ésszerű és piaci szintű elérhetősége korlátozott lehet, sőt – bizonyos szélsőségesebb piaci hatásokat eredményező esetekben – a refinanszírozás meg is hiúsulhat. Ez jelenti a visszafizetés fő kockázatát. Azonban a Kibocsátó által részben a Kötvényen keresztül bevont forrásból nyújtott Tulajdonosi Hitel szerinti követelés az Ingatlanra bejegyzett jelzáloggal biztosított és a Jelzáloggal terhelt Ingatlan értéke jelenleg, a felújítás megkezdését megelőzően is több mint 65%-kal meghaladja a maximálisan kibocsátható kötvénymennyiséget, így a Jelzáloggal biztosított követelést is figyelembe véve ez a kockázat is mérsékelte.

2.1.16. Késedelem következménye

Amennyiben akár a CO Development nem tudja az általa felújítani vállalt Ingatlant a szerződésekben vállalt határidőben birtokba adni a bérlok részére, úgy a Kibocsátónak kötbérfizetési kötelezettsége keletkezhet a bérleti szerződések szerint. Előfordulhat olyan eset is, hogy a bérlok jogosulttá válnak elállni a szerződéstől, amely esetben az általuk kifizetett kauciót a Kibocsátónak vissza kell fizetnie, valamint fellelphetnek a bérlok akár kártérítés megfizetésének igényével is a Kibocsátóval szemben. Ezen követelések, igények felmerülésekor a Kibocsátónak jelentős likviditási teherrel, illetve többletköltségekkel kellhet számolnia, amely kihat az eredményességére. Ez a kockázat mérsékelte, figyelembe véve a Kivitelezési Szerződést és a Tetris pénzügyi hátterét.

2.1.17. Fenntarthatósági kockázatok

A Kibocsátó nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 (2019. november 27.) rendeletének hatálya alá, így nem köteles a fenntarthatósági kockázatok folyamataiba történő integrálására, e folyamatok során a fenntarthatóság szempontjából káros hatások figyelembevételére, és a fenntarthatósággal kapcsolatos információk tekintetében közzétételi kötelezettsége nem áll fenn. Az Ingatlanon végrehajtani tervezett beruházás eredményeképp az Ingatlan energiahatékonysága várhatóan javul, és így a CO₂ kibocsátása is csökken, továbbá a bérleti szerződésekbe a CO Development ún. Green lease klauzulákat tervez beépíteni.

2.2. Kötvényekre vonatkozó kockázatok

2.2.1. 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 tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

2.2.2. Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar és 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.

2.2.3. Adószabályok változása

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

2.2.4. 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.

2.2.5. Likviditás és másodlagos piachiánya

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

2.2.6. 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, hozzávetőlegesen 3 éves futamideje.

2.2.7. Devizaárfolyam kockázat

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

2.2.8. 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.

2.2.9. 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 nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

2.2.10. A Kötvényekbe történő befektetés kockázata

Minden befektetőnek saját befektetési magatartása, gazdasági helyzete, illetve kockázattűrő képessége alapján kell felmérnie a Kötvényekbe való befektetés kockázatait. A mérlegelés

során különösen a következő tényezőket kell figyelembe venni:

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

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

2.2.11. Tranzakciós költségek

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

2.2.12. A Kötvények nem biztosítottak

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

2.2.13. A Kötvények hitelminősítési kockázata

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

2.2.14. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció megghiúsulása

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

2.2.15. A kereskedés felfüggesztésének kockázata

Amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti az alkalmazandó jogszabályok, rendeletek és az XBond Általános Üzletszabályzat által előírt kötelezettségeket, az MNB, illetve a BÉT jogosult a

Kötvények kereskedésének felfüggesztésére (jelen Információs Dokumentum keltezésekor a Második Könyv, II. fejezet 12. pontja és V. fejezet 17. pontja szerint). A felfüggesztés időtartama alatt a Kötvények eladása és megvásárlása nem lehetséges, ezért egy esetleges felfüggesztés negatív következményekkel jár a Kötvények likviditására nézve. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren kívüli eladása valószínűleg alacsonyabb áron lehetséges, ezért a kereskedés felfüggesztése a Kötvények árára is negatív hatással lehet.

2.2.16. Az értékpapírlistáról történő törlés kockázata

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

2.2.17. Kötelezettségvállalások megsértése

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

2.2.18. A Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek

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

2.3. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása

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

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a Kibocsátó Igazgatóságának feladata. Elsődleges cél a kockázatok időben minél hamarabb történő feltárása és azok hatékony és gyors kezelése. A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében a Kibocsátó rendszeres Igazgatósági üléseket tart, amelyek során nemcsak feltárássra és értékelésre kerülnek a Kibocsátó eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem szükség esetén döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A kockázatkezelés elsődleges célja, azaz, hogy a Kibocsátó CO Developmenttel szembeni követelése biztosításra kerüljön, már a kötvénykibocsátást megelőzően megvalósult, mivel a Kibocsátás Mennyiségét meghaladó összegű Jelzáloggal rendelkezik a Kibocsátó az Ingatlanra. Ezen Jelzálog, és a Jelzálog első ranghelyének fenntartását Kibocsátó mindaddig vállalja fenntartani, amíg a Kötvények, azok felhalmozott kamatainak és esetleges további kapcsolódó költségeknél és díjaknál az ellenértéke teljes egészében rendelkezésre nem áll a Kibocsátó bankszámláin a törlesztéshez szükséges devizában. Amennyiben ez az ellenérték a Kibocsátó bankszámláin teljes egészében rendelkezésre áll, a Kötvények teljes visszafizetéséig a Kibocsátó vállalja, hogy ezt a pénzeszköz mennyiséget a bankszámláin fenntartja, nem terheli meg és kizárólag a Kötvény visszafizetésére használja fel.

3. A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

3.1. Céginformációk a Kibocsátóról

A Kibocsátó 2021 áprilisában alakult, főtevékenysége „Saját tulajdonú ingatlan adásvétele”. A Kibocsátó abból a célból alakult, hogy főtevékenységén túlmenően az Adventum QUARTUM lengyelországi befektetéseinek tulajdonos társaságaként működjön.

A Kibocsátó rövidített neve:	PCRK Invest Zrt.
A Kibocsátó cégbejegyzésének helye:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Kibocsátó cégjegyzékszáma:	Cg.01-10-141313
A Kibocsátó székhelye:	1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.
A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja:	2021. április 9.
A Kibocsátó tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Kibocsátó jogi formája:	Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Kibocsátó működésére irányadó jog:	Magyar jog
A Kibocsátó könyvvizsgálója:	Jacsmenik Gyula Attila (4027 Debrecen, Abigél utca 7. fszt. 3., nyilvántartási szám: 005523), a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja
A Kibocsátó elérhetősége:	Németh Gábor (levelezési cím: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; anyja neve: Bedő Éva) +36209552854 info@adventum.eu
A Kibocsátó tulajdonosai, tényleges tulajdonosai:	Adventum QUARTUM 100% (Igazgatóság: Bárány Kristóf Péter, Deim Balázs, Kyle Debono; tényleges tulajdonos: Bárány Kristóf Péter)
Riportálási kötelezettség:	A Magyar számviteli Standardok szerint

Fontos változások az elmúlt 1 évre visszamenőleg: Az Adventum QUARTUM 2021. május 25. napján új részvények forgalomba hozatalával 1.229.000 EUR, azaz egymillió-kétszázhuszonkilencezer euró összeggel megemelte a Kibocsátó alaptőkéjét. A tőkeemelés során a Kibocsátó 1.229 db, 1.000 EUR, azaz ezer euró névértékű és kibocsátási értékű, dematerializált törzsrészvényt bocsátott ki, melynek ellenértéke nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként az Adventum QUARTUM CO Development Sp. Z.o.o.-ban (cégjegyzékszám: 0000787910, székhely: Mokotowska 49, Varsó, 00-542, Lengyelország) tulajdonolt, 100 darab, összesen 5,000 PLN névértékű és 1.229.000 EUR értékű részvénye (a továbbiakban: „**Apport**”).

Az Adventum QUARTUM a határozat meghozatalával egyidejűleg a Kibocsátó rendelkezésére bocsátotta az Apportot, melynek következtében a Kibocsátó alaptőkéje 1.249.000 EUR, azaz egymillió-kétszáznegyvenkilencezer euró összegre módosult és az Adventum QUARTUM a tőkeemelést követően 1.249 db 1,000 EUR névértékű részvénnyel rendelkezik.

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

3.2. Cégstruktúra, szervezeti felépítés

3.2.1. Kibocsátó leányvállalata

A Kibocsátó jelenleg egy társaságnak, a CO Developmentnek a tulajdonosa, amely társaság az Ingatlan tulajdonosa:

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

CO Development

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

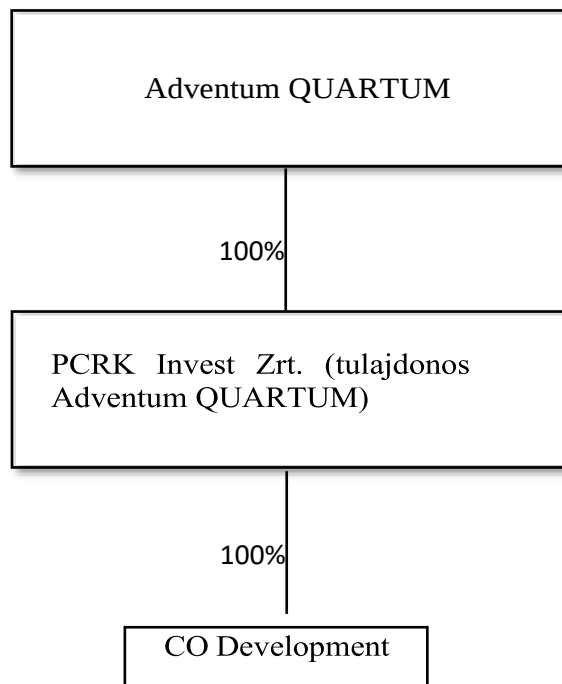
Tulajdonosi Hitel áll fenn a Kibocsátóval szemben, amely követelés a Jelzáloggal biztosított.

3.2.2. Kibocsátó tulajdonosi struktúrája

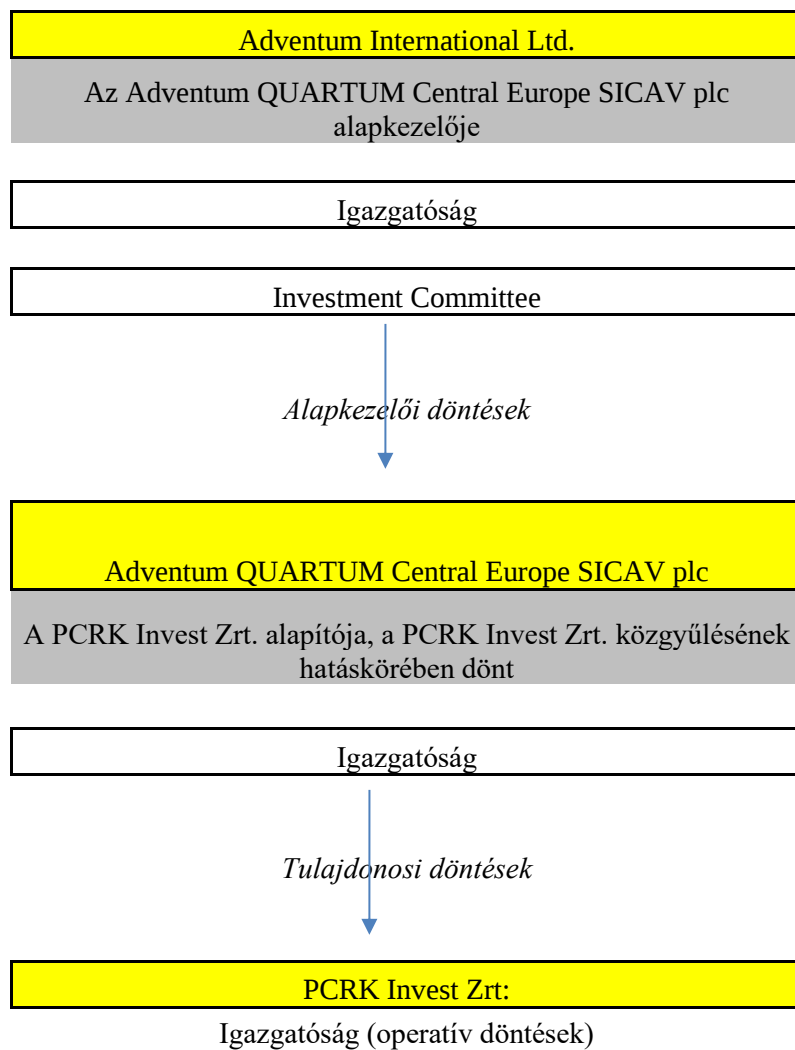
A Kibocsátó 5% feletti közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényesei az Információs Dokumentum aláírásának időpontjában: Adventum QUARTUM 100%.

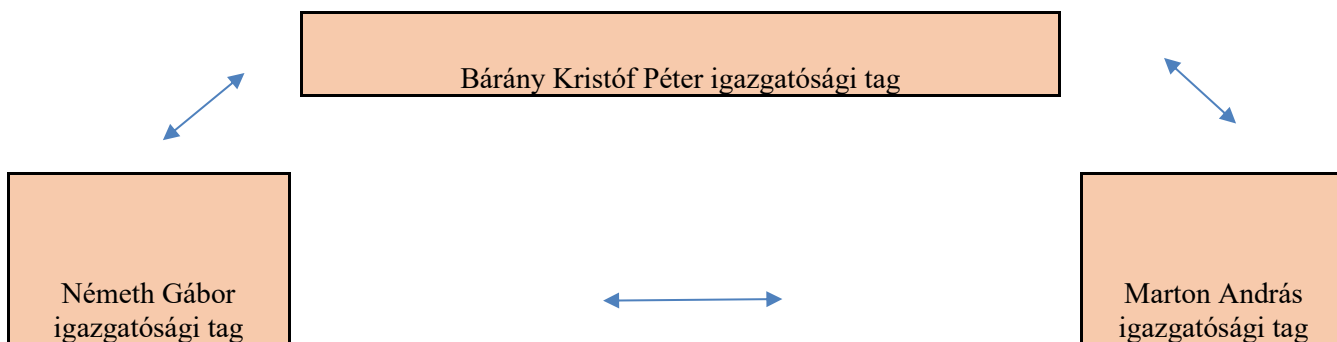
Az Adventum QUARTUM Zártvégű Alternatív Befektetési Alapként működő ingatlan alap, amelyet az Adventum International kezel és tényleges tulajdonosa Bárány Kristóf Péter.

3.2.3. Vállalati struktúrát szemléltető ábra



3.2.4. Szervezeti ábra





képviselő módja együttes;
formája kettős aláírás

A társaságnak munkavállalói nincsenek

3.3. Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása

3.3.1. Szabadalmak, licenciák

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

3.3.2. Védjegyek

A Kibocsátó és a leányvállalatai nem rendelkeznek védjegyekkel.

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

3.4.1. Kereskedelmi szerződések

A Kibocsátó tevékenységét érdemben befolyásoló kereskedelmi szerződések a projektek kivitelezéséhez kapcsolódó tervezési, illetve építési vállalkozási szerződések. A tervezési szerződések nemcsak az épületek esztétikai megtervezését, hanem – a fent említettek mentén – a szükséges engedélyezési dokumentáció előkészítését is lefedik, így a beruházások hatósági engedélyezése, azaz a kivitelezés megkezdése nagy mértékben függ a tervezési szerződések megfelelő teljesítésétől.

3.4.2. Pénzügyi szerződések

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

A Kibocsátó ennek megfelelően Tulajdonosi Hitellel finanszírozza a CO Developmentet, a teljes nyújtott Tulajdonosi Hitel összege az Információs Összeállítás keltének napján 16.687.555,56 EUR. A hitelkeret mértéke 30 millió EUR és a CO Development ezt az Ingatlan fejlesztésére tudja lehívni. A Tulajdonosi Hitel 30 millió EUR összegű Jelzáloggal lesz biztosított. A Tulajdonosi Hitel kamata évi 6.5%, lejáratára 2025.12.31.

Ezen túlmenően a Kibocsátót tulajdonosa, az Adventum QUARTUM szintén tagi kölcsönrel finanszírozza, amelynek keretösszege 20 millió EUR, az Információs Összeállítás készítésének időpontjában 16.687.555,56 EUR és kamata 5%, lejáratára 2025.12.31.

3.5. Alkalmazottak létszáma

A Kibocsátó a 2021. naptári évben nem foglalkoztatott munkavállalót.

4. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

4.1. A Kibocsátó működése

A Kibocsátó és a CO Development fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, irodaépületek fejlesztése, felújítása, értékesítése, valamint bérbeadása.

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

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

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

4.2.1. Az Ingatlan terveztetése

A CO Development az Ingatlan terveztetését befejezte, az építési engedélyt megszerezte, a kivitelezési tendert lefolytatta, a Kivitelezési Szerződést megkötötte. A kivitelezés megvalósítását követően az Ingatlan energiahatékonysága jelentősen javul, minősége újépítésű. A kategóriás épületeknek megfelelő lesz, és gépészete, lobbyja, liftje, parkolói és egyéb közös területe teljesen megújulnak.

4.2.2. Az Ingatlan felújítása

A Kivitelezési Szerződés megkötésre került.

4.2.3. Irodák bérbe adása

A CO Development megbízási szerződést kötött a CBRE-vel a kizárólagos képviselőre az Ingatlan bérbeadására. Ez a konstrukció ilyen volumenű iroda bérbeadási projektek tekintetében nemzetközi best practice-nek tekinthető, és a CBRE a világ egyik legnagyobb iroda bérbeadással foglalkozó cége, amely Wrocławban kifejezetten erős piaci pozícióval bír.

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

4.3.1. A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása

Fentieknek megfelelően a CO Development piacát, azaz a wroclawi irodapiacot mutatjuk be.

4.3.1.1 Wroclawi irodapiac

Wrocław Lengyelország harmadik legnagyobb irodapiaca 1,24 millió m² irodaterülettel és jelenleg hozzávetőlegesen 14%-os üresedési rátával (forrás: CBRE Q2 2021). Az Ingatlan a belvárosi irodapiacon helyezkedik el, az óváros mellett, ezen irodapiacon kb. 560.000 m² irodaterület található 13.1% üresedési ráta és 11-16 EUR bérleti díjak mellett (forrás: Crese). Az Ingatlan (Centrum Orlat) a belvárosi irodapiacon belül is rendkívül jó elhelyezkedéssel bír, 17.000 m² bérbeadható irodaterület és 86 parkoló áll a bérlők rendelkezésére.

Wrocławban 3 nagyobb irodaház projekt áll kivitelezés alatt MidPoint 71 (37.000 m², Echo), Wielka 27 (10.300 m², i2 Development) és Brama Oławska (14.100 m², Tower Inwestycje). Ezek közül kizárólag a Brama Oławska tekinthető a Centrum Orlat versenytársának - a másik két fejlesztés külső (West Business District) iroda lokáción található - melynek átadása 2022 második felében várható és bérleti díja 15-16 EUR/m², míg a Centrum Orlat 2021 Q4-ben elérhető felújítást követően és bérleti díja 12-14 EUR/m².

4.3.1.1.1 Mérséklődő irodabérleti aktivitás

A wroclawi irodapiacon 2019-ről 2020-ra a bérbeadott irodaterület nagysága 3,9%-kal 128.400 m²-re nőtt (amely tartalmazza a hosszabbításokat és hasonló tranzakciókat is), de a növekedés

üteme 62%-kal csökkent, ami nettó 36.200 m² bérbeadott irodaterület emelkedést jelentett. (forrás: Cresa). Összességében több irodaterület volt bérbeadva 2020 végén mint 2019 végén, azonban az új bérbeadások dinamikája jelentősen csökkent.

Piaci várakozások szerint az új bérbeadások 2021 folyamán sem fognak dinamikusán emelkedni, azonban ezt követően az elhalasztott kereslet miatt kereslet élénkülés várható, és egyes elemzések szerint (JLL) 2-3 éven belül akár hiány is kialakulhat a másodlagos lengyel városokban annak köszönhetően, hogy az új irodaház projektek indítását 2020-ban, 2021-ben és 2022-ben a fejlesztők várhatóan elhalasztják.

A bérleti díjszint 2020-ban és 2021 folyamán változatlan maradt, amely szintén arra utal, hogy a piaci szereplők a lassulást csupán időlegesnek tekintik.

4.3.1.1.2 Irodapiaci tranzakciós volumen mérséklődése

2020 minden eddiginél erősebben indult a lengyel irodai tranzakciós piacon, ennek megfelelően 2020 H1 minden idők legerősebb féléve volt, de 2020 H2-ben jelentős visszaesés volt megfigyelhető. 2020 folyamán több mint 2 mrd EUR értékben történtek tranzakciók a lengyel irodapiacon. 2021 folyamán további lassulás várható, elsősorban azért, mert a nemzetközi szereplők COVID utazási problémák miatt új tranzakciókat nem tudtak, nem tudnak lebonyolítani. A kereslet ennek ellenére nagyon erős, a bérbeadott ingatlanokra pedig a bankok finanszírozási hajlandósága is megfelelő, bár a feltételekben némi romlás (kb. 50 bp költség növekedés) következett be.

4.3.2. A Kibocsátó versenyhelyzete

4.3.2.1 Versenytársak

Ahogy jeleztük korábban, a CO Development számára elsődlegesen Wrocław központi területén elhelyezkedő irodaházak jelentik a versenytársakat, amelyek összesen 560.000 m² irodaterülettel bírnak, 13,1 %-os üresedési ráta mellett 11-16 EUR bérleti díjakkal. Ennek megfelelően a felújítást követően „A” kategóriás és újszerű Centrum Orlat 12-14 EUR megcélzott bérleti díjával kifejezetten kedvező piaci pozícióban van.

4.3.2.2 Kibocsátó versenyhelyzetét befolyásoló tényezők

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

4.3.2.1 Lokáció

A Kibocsátó saját megítélése szerint a Centrum Orlat Irodaház előnyös elhelyezkedéssel bír saját alpiacán. Az Ingatlan az Óváros közvetlen szomszédságában, azonban gépjárművel is jól megközelíthető helyen és jó kötőpályás tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkezik.

4.3.2.2 Új kínálat

Az Óvárosban és környékén korlátozott mértékben állnak rendelkezésre szabad építési telkek. Ennek megfelelően mérsékelt mennyiségű új kínálat várható. Jelenleg 1 ingatlan fejlesztése kezdődött meg, illetve rendelkezik jogerős építési engedéllyel, a Brama Oławska, amely egy régi épület konverziója és 14.100 m² iroda területtel bír, amelynek 50%-a már bérbeadásra került. Így ezen a területen összesen kb. 7.000 m² új bérbeadható irodaterület várható.

4.3.3.2.3. Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása

A Kibocsátó stratégiai partnerei az Adventum QUARTUM, a CO Development, a Tetris és a CBRE. Az Adventum QUARTUM a Kibocsátó tulajdonosa, a CO Development a Kibocsátó 100%-os leányvállalata, amely az Ingatlannal kapcsolatos projektet megvalósítja. A Tetris az Ingatlan kivitelezője, a CBRE pedig a Kibocsátó független értébecslője és kizárólagos bérbeadó ügynöke az Ingatlan tekintetében.

4.4. A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása

4.4.1. A Kibocsátó általános üzleti stratégiája

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

Ingatlan környezettudatos felújítása: A CO Development az Ingatlant a jelenlegi igényeknek megfelelően környezettudatos technológiai megújításokkal, a gépészet és a közös területek teljes átalakításával és felújításával újítja meg továbbá a fit outot az egyedi bérlői igényeknek megfelelően alakítja ki.

Bérbeadás kizárólagos ügynökséggel: A CO Development a CBRE-t bízta meg a bérbeadás koordinálásával, amely Wrocławban jelenleg más ilyen volumenű szabad területtel bíró irodaház bérbeadásával nem foglalkozik, így jelentős erőforrást tud a bérlők felkutatására fordítani.

Jó ár értékű ajánlat a bérlők részére: A CO Development fél éven belül kínál újszerű „A” kategóriás ingatlant bérbeadásra a bérlőknek „B” kategóriás árszinten - ezzel versenyelőnyre tesz szert a rivális irodaházakkal szemben.

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

5.1. Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

A Kibocsátó 2021 folyamán jött létre azzal a céllal, hogy leányvállalatát, a CO Developmentet megfelelően finanszírozza és támogassa az Ingatlan felújításában, ennek megfelelőek pénzügyi eredményei is. A jelen pontban szereplő eredmények az utolsó lezárt évi beszámoló adatait mutatják, amely a CO Development esetében a 2020-as üzleti év, míg a Kibocsátónál a 2021. április 9-i állapotot tükrözi.

5.2. Árbevétel

A Kibocsátó és CO Development árbevétele minimális volt az elmúlt időszakban, tekintettel arra, hogy az Ingatlan felújításának előkészítését végzik és a felújítás során az Ingatlan üres kell, hogy legyen a gépészet teljes átalakítása miatt.

5.3. Működési ráfordítások

A Kibocsátó minimális ráfordításokkal bírt, míg a CO Development összesen 15.600.000 EUR összeget költött a projekt előkészítésére és az Ingatlan megvásárlására.

5.4. Üzleti tevékenység eredménye

A Kibocsátó utolsó időszaki üzleti eredménye 0 EUR, CO Developmenté 3.536.030 EUR.

5.5. Pénzügyi eredmény

A Kibocsátó utolsó időszaki pénzügyi eredménye 0 EUR, CO Developmenté -183.678 EUR.

5.6. Adózott eredmény

A Kibocsátó utolsó időszaki adózott eredménye 0 EUR, CO Developmenté 2.720.332 EUR.

5.7. Befektetett eszközök

A Kibocsátó 2021. április 9. napján hatályos befektetett eszközeinek értéke 0 ezer EUR volt, míg a CO Developmenté 19.314.287 EUR 2020.12.31-én.

5.8. Forgóeszközök

A Kibocsátó 2021. április 9. napján hatályos forgóeszközeinek értéke 20 ezer EUR volt míg a CO Developmenté 500.354 EUR 2020.12.31-én.

5.9. Források

A Kibocsátó 2021. április 9. napján hatályos forrásainak értéke 20 ezer EUR volt míg a CO Developmenté 19.814.641 EUR 2020.12.31-én.

5.10. Cash Flow

A Kibocsátó 2021. április 9.-cel zárult évközi cash flow kimutatását a Kibocsátó 3. számú mellékletként csatolt 2021. április 9-i évközi beszámolójához kapcsolódó kiegészítő melléklet tartalmazza.

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

A Kibocsátónak nincs folyamatban beruházása, befektetése míg a CO Development-nek az Ingatlan felújítása a projektje, amelyre eddig 15.600.000 EUR összeget költött az ingatlan megvásárlásával együtt. Független értébecslő (CBRE) által meghatározott értéke az Ingatlannak 16.330.000 EUR (2021.05.31).

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

A Kibocsátó az évközi beszámoló készítésének napján, azaz 2021. április 9-én 20 ezer EUR saját tőkével rendelkezett.

A Kibocsátónak az Információs Összeállítás kiadásának napján hatályos hiteleit az alábbi táblázat tartalmazza:

Hitel összege	Hitel lejárat	Hitel célja	Hitel fajtája	Hitel státusza
16.687.555,56 EUR (nyújtott)	2025.12.31.	Ingatlan megvásárlása és felújítása	hosszú lejáratú hitel	Fennálló
16.687.555,56 EUR (kapott)	2025.12.31.	Ingatlan megvásárlása és felújítása	hosszú lejáratú hitel	Fennálló

6. TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

6.1. Tulajdonosok

6.1.1. A Kibocsátó 5%-ot meghaladó tényleges tulajdonosa

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

6.2. Igazgatóság

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

6.2.1. Bárány Kristóf Péter, igazgatóságelnöke

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

alapjuk első befektetései is folyamatban vannak.

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

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

6.2.2. Németh Gábor, igazgatósági tag

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

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

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

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

6.2.3. Marton András, igazgatósági tag

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

6.3. Felügyelőbizottsági tagok

Felügyelőbizottság a Kibocsátónál nem működik.

6.4. Egyéb szervezeti egységek

A Kibocsátónál nem működik egyéb szervezeti egység.

6.5. Kulcsfontosságú munkatársak

A Kibocsátó nem rendelkezik kulcsfontosságú munkatársakkal.

7. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A 2021. április 9-ig tartó pénzügyi időszakra vonatkozó, auditált pénzügyi beszámolót (az üzleti jelentéssel és egyéb mellékletekkel együtt), továbbá a könyvvizsgálói jelentést a Jelen Információs Dokumentum 2. számú melléklete, a 2021. június 30-ig tartó időszakra vonatkozó pénzügyi kimutatást pedig az 3. számú melléklet tartalmazza. A Kibocsátó a 2. számú mellékletben csatolt auditált pénzügyi beszámoló óta ezidáig nem tett közzé negyedéves vagy féléves pénzügyi információt. Jelen Információs Dokumentumhoz Kibocsátó tájékoztatási célból csatolja a 2021. április 9 – 2021 június 30. közötti időszakra vonatkozó pénzügyi

kimutatását.

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

A Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy jelen Információs 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.

9. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy a Kibocsátónak vagy a CO Development a jelen Információs Dokumentum időpontjában lenne a 3.4 pontban hivatkozottak és a Kivitelezői Szerződésen felül olyan további lényeges szerződése, amely a szokásos üzleti tevékenységen kívül kötöttnek minősülhet és amely alapján a Kibocsátót vagy a CO Developmentet kötelezettség terhelné, illetve olyan jogosultsággal rendelkezne, amely jelentőséggel bír a Kibocsátó megítélése vagy a Kötvények értékelése, a Kötvényből eredő követelés teljesítése szempontjából.

10. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

10.1. A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása

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

10.2. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

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

11. EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

11.1. Hitelminősítés

Sem Kibocsátó, sem a Kötvények nem rendelkeznek hitelminősítéssel.

11.2. Egyéb kulcsfontosságúnak ítélt információk

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

12. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra az euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (név: PCRK 2024/A Kötvény; ISIN kód: HU0000360573), amelyek jelen Információs Dokumentum részét képezik. A Kötvények a PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-141313; adószám: 29207282-2-41) mint kibocsátó által kerültek kibocsátásra a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja szerinti, tájékoztató nélküli, nyilvános forgalomba hozatal útján a Bszt. szerinti szakmai és lakossági ügyfelek mint befektetők

részére (amely kibocsátás a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (c) pontja értelmében mentesül a tájékoztató készítési és közzétételi kötelezettség alól). A forgalomba hozatal helye Magyarország, dátuma 2021. június 24.

A Kibocsátó a Tpt. 7. § (2) bekezdésével és 9. § (1) bekezdésével összhangban, a Kötvény feltételeit és adatait tartalmazó, értékpapírnak nem minősülő 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 a Kötvény 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 érvénytelenít, úgy az okirat törlésre kerül és a még fennálló Kötvények adatait tartalmazó új okirat kerül kiállításra és a KELER-nél letétbe helyezésre annak érdekében, hogy az érvénytelenítés okán a fennálló Kötvények számának változása nyomon követhető legyen. Jelen kötvényfeltételek a Kötvények és következésképpen az okirat vagy az új okirat (az esetnek megfelelően) részét képezik.

12.1. Kibocsátó megnevezése

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

12.2. Forgalmazó

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

12.3. Kötvény elnevezése

PCRK 2024/A Kötvény

12.4. Kötvény rövid elnevezése

PCRK 2024

12.5. Kötvény típusa

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

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

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

12.6. Tulajdonjog

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

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

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

12.7. KELER nyilvántartás

A KELER által vezetett nyilvántartás hiteles nyilvántartásként szolgál azon értékpapírszámlavezetők (az „Értékpapír-számlavezető”) azonosítása tekintetében, akiknek a KELER által

vezetett értékpapírszámláján Kötvények kerültek jóváírásra, valamint az egyes Értékpapírszámlavezetők által vezetett értékpapírszámlákon jóváírt Kötvények mennyisége vonatkozásában.

12.8. Kötvény státusza és sorrendisége

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

12.9. Forgalomba hozatal típusa

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

12.10. Kötvény előállítási formája

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

12.11. Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás

A Kibocsátó alapítója által 2021. május 25. napján hozott 3/2021.05.25. sz. számú határozata alapján kerül sor a Kötvények kibocsátására.

12.12. Kibocsátás célja

A Kibocsátó 10 millió Euro összegű, szenior fedezetlen kötvénykibocsátást hajtott végre és a befolyó forrásból elsődlegesen az Ingatlan felújítását és bérlői fit-out kiépítését, valamint a bérbeadással kapcsolatosan esetlegesen felmerülő egyéb kiépítések költségeit kívánja finanszírozni a CO Developmentnek nyújtott és nyújtandó Tulajdonosi Hitelen keresztül. A Kötvény, mint egy 3 éves és 2 év után visszahívható fix kamatozású értékpapír amortizációs ütemterve szerint a visszafizetés egy összegben valósul meg lejáratkor: 100% lejáratkor vagy visszahíváskor. A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó elsődlegesen a CO Development részére tulajdonosi kölcsön nyújtására fogja felhasználni míg a fennmaradó összeget egyéb finanszírozási igények teljesítésére.

12.13. A kibocsátás teljes összege

A Kibocsátás össznévértéke 10.000.000 EUR, azaz tízmillió euró.

12.14. Kötvény névértéke, címlete

A Kötvények névértéke 100.000 EUR, azaz százezer euró.

12.15. Kötvények darabszáma

100 (száz) darab.

12.16. Kötvény pénzneme

Euró

12.17. Kötvény ISIN kódja

ISIN: HU0000360573

12.18. Kötvények futamideje

A Kötvények futamideje 3 (három) év, amely a Forgalomba Hozatal Napján, azaz 2021. június 24. napján kezdődik és amely a Lejárat Napján ér véget a jelen kötvényfeltételekben meghatározottak szerint.

12.19. Lejárat Napja

2024. június 24.

12.20. Jegyzési időszak

2021. június 7-18.

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

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

A Kötvények kibocsátására a jegyzési időszak utolsó napját követő 4. munkanapon került sor, amely 2021. június 24.

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

12.22. Elszámolási nap (Értéknapi)

A jegyzés lezárását követő 2. munkanap.

12.23. Kötvénytulajdonos jogai

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

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

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

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

12.24. A Kötvények átruházhatósága

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

A KELER mindenkor szabályzatai és előírásai a Kötvényeknek az Értékpapír-számlavezetők érintett értékpapír-számlái közötti átutalásra vonatkozóan meghatározhatnak korlátozásokat és

olyan időszakokat, amelyek a Kötvénytulajdonosokra alkalmazandók és kötelezőek.

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

12.25. Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás

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

12.26. Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

12.27. Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

A Kibocsátó döntése alapján sor kerülhet a Kötvények teljes sorozatának egyidejű visszaváltására. A Kibocsátó a Kötvényeket a Kötvénytulajdonosoknak küldött hivatalos értesítés megküldését követő 90 naptári nappal váltja vissza, amely értesítést legkorábban 2023. június 24. napján teheti meg a Kibocsátó. A visszaváltási ár megegyezik Lejárat Előtti Visszaváltási Összeggel, amely tartalmazza az alábbiak szerint meghatározott 50 bp egyszeri visszaváltási díjat.

12.28. Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

12.29. Érvénytelenítés

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

12.30. Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

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

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

A Kibocsátó ennek megfelelően Tulajdonosi Hitellel finanszírozza a CO Developmentet, a teljes nyújtott Tulajdonosi Hitel összege az Információs Összeállítás keltének napján 16.687.555,56 EUR. A hitelkeret mértéke 30 millió EUR és a CO Development ezt az Ingatlan fejlesztésére tudja lehívni. A Tulajdonosi Hitel 30 millió EUR összegű Jelzáloggal biztosított. A Tulajdonosi Hitel kamata évi 6.5%, lejárat 2025.12.31.

Ezen túlmenően a Kibocsátót tulajdonosa, az Adventum QUARTUM szintén tagi kölcsönrel finanszírozza, amelynek keretösszege 20 millió EUR, az Információs Összeállítás készítésének időpontjában 16.687.555,56 EUR és kamata 5%, lejárat 2025.12.31.

Jelen Kötvényen kívül sem Kibocsátó, sem CO Development nem rendelkezik további hiteltartozásokkal célcsoporton kívüli, harmadik felek irányában. Ennek megfelelően, ami kockázatot jelenthet, az a Kötvény refinanszírozása annak lejáratakor. A Kötvény lejáratáig a finanszírozási feltételek a Kibocsátó számára hátrányosan is alakulhatnak, illetve a refinanszírozás ésszerű és piaci szintű elérhetősége korlátozott lehet, sőt – bizonyos szélsőségesebb piaci hatásokat eredményező esetekben – a refinanszírozás meg is hiúsulhat. Ez jelenti a visszafizetés fő kockázatát. Azonban a Kibocsátó által részben a Kötvényen keresztül bevont forrásból nyújtott Tulajdonosi Hitel szerinti követelés jelzáloggal biztosított

és a Jelzáloggal terhelt Ingatlan értéke jelenleg, a felújítás megkezdését megelőzően is több mint 65%-kal meghaladja a maximálisan kibocsátható kötvénymennyiséget, így a Jelzáloggal biztosítandó követelést is figyelembe véve ez a kockázat is mérsékelte.

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

A kockázatkezelés elsődleges célja, azaz, hogy a Kibocsátó CO Developmenttel szembeni követelése biztosításra kerüljön már a kötvénykibocsátást megelőzően megvalósult, mivel a Kibocsátás Mennyiségét meghaladó összegű Jelzáloggal rendelkezik a Kibocsátó az Ingatlanra. Ezen Jelzálog, és a Jelzálog első ranghelyének fenntartását Kibocsátó mindaddig vállalja fenntartani, amíg a Kötvények, azok felhalmozott kamatainak és esetleges további kapcsolódó költségeknek és díjaknak az ellenértéke teljes egészében rendelkezésre nem áll a Kibocsátó bankszámláin a törlesztéshez szükséges devizában. Amennyiben ez az ellenérték a Kibocsátó bankszámláin teljes egészében rendelkezésre áll, a Kötvények teljes visszafizetéséig a Kibocsátó vállalja, hogy ezt a pénzeszköz mennyiséget a bankszámláin fenntartja, nem terheli meg és kizárólag a Kötvény visszafizetésére használja fel.

12.31. Törlesztés

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

2024. június 24.: a Névérték 100%-a, azaz 100.000 EUR.

12.32. Munkanapra eső kifizetések

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

12.33. Fizető Ügynök

Fizető Ügynök nem került megbízásra.

12.34. A Kibocsátó aláírása

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

12.35. Kötvények kamatozása

A Kötvények fix kamatozásúak.

12.36. Hozam számítása

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

12.37. Kamatláb

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

12.38. Kamatfizetési Időszak

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

12.39. Kamatbázis

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

12.40. Kamatbázis Megállapítási Napok

Minden év június 24. napja. Az egy évre eső Kamatbázis Megállapítási Napok száma egy.

12.41. Kamatfizetési Napok

A Lejárat Napjáig minden év június 24. napja és a Lejárat Napja, azaz:

2022. június 24.

2023. június 24.

2024. június 24.

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

12.42. Kamatszámítás

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

Jelölés:

- ca: Éves kamat (kupon)
- f: Kamatfizetések száma egy évben
- cp: A kamatfizetési gyakoriságnak megfelelő időarányos kamat (ahol $cp = \frac{ca}{f}$)
- d0: Az első (soron következő) Kamatfizetési Napot megelőző Kamatfizetési Nap dátuma, illetve, ha ilyen nem volt, akkor a kibocsátás dátuma.
- d1: Az első (soron következő) kamatfizetés dátuma.
- dt1: Technikai kamatfizetési nap, amelyet úgy lehet megkapni, hogy az első (soron következő) kamatfizetés dátumából (d1) ki kell vonni egy kamatperiódust.

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

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

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

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

12.43. Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek

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

12.44. Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege

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

2022. június 24.:	5,00%	5.000 euró
2023. június 24.:	5,00%	5.000 euró
2024. június 24.:	5,00%	5.000 euró

12.45. Kamatozás késedelem esetén

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

12.46. Kifizetések

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

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

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

12.47. A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás

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

12.48. A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai

12.48.1. Tájékoztatás

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

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

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

12.49. MTF bevezetés és forgalomban tartás

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a Forgalomba Hozatal Napját követő 180 napon belül bevezetésre kerül a BÉT által működtetett valamely kereskedési helyszínre (várhatóan az XBond multilaterális kereskedési rendszerre), és a Kötvényeket a Kibocsátó Lejárat Napjáig forgalomban tartja.

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

A Kibocsátó egyedüli részvényesének 2021. május 25. napján hozott 3/2021.05.25. sz. számú határozata.

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

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

12.52. Biztosítékok

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

12.53. Egyéb feltételek

12.53.1. A Kötvénytulajdonosok értesítése

A Kötvényekkel, a Kibocsátóval és a jegyzéssel kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Kötvények XBond platformra történő regisztrációjáig a Kötvénytulajdonosok részére a Kibocsátó internetes honlapján, a www.adventum.eu/pcrkinvest oldalon történő közzététellel juttatja el. A Kötvények XBond platformra történő regisztrációját követően a Kibocsátó a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit – amennyiben jogszabály másképp nem rendelkezik – saját internetes honlapján (www.adventum.eu/pcrkinvest), 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 éves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló

miniszteri rendelet szerint.

12.53.2. A Kibocsátó értesítése

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

12.53.3. Hitelminősítési besorolás

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

12.53.4. Árjegyzés

Nem alkalmazandó.

12.53.5. Tulajdonosi megfeleltetési eljárás

Nem alkalmazandó

12.53.6. Adózás

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

12.53.7. Vitarendezés

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

12.53.8. Alkalmazandó jog

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

12.53.9. Kötelezettségvállalások és azok megsértése

12.53.9.1. Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejáratí Nap előtt

Az alábbi események bármelyike:

- 12.53.9.1.1. **Nemfizetés:** a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;
- 12.53.9.1.2. **Közvetett szerződésszegés (cross default):** ide nem értve az (a) pont szerinti kötvénytartozást, a Kibocsátó bármely általa nem vitatott egyéb lejárt és esedékes pénzügyi kötelezettségének 30 Munkanapon keresztül, bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 1.000.000 EUR vagy

annak megfelelő összeget meghaladóan, nem tesz eleget;

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

12.53.9.1.4. **Teheralapítási tilalom (*negative pledge*):** a Kibocsátó, illetve a CO Development bármely pénzügyi kötelezettségvállalását a Jelzálogon túli biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékaul zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget vállal, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötelezettségek a Kötvényekhez képest kedvezőbb vagy azzal azonos rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező vagy azonos rangsorú kötelezettségeket.

12.53.9.2. A Lejárat Nap előtti visszavásárlás Rendkívüli Visszaváltási Esemény alapján

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

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

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

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

13. FORGALOMBA HOZATAL

13.1. Forgalomba hozatali eljárás

A Kötvények forgalomba hozatalára nyilvánosan, jegyzés során került sor.

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

13.2. Jegyzési időszak

A jegyzési időszak 2021. június 7. napjától 2021. június 18. napjáig tartott.

13.3. Kötvények forgalomba hozatalának módja, helye

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

A Kötvények a Tpt. 7-9/A. §-ában 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.

13.4. Forgalomba hozatalra és Kötvényekre alkalmazandó jog

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

1.sz. melléklet: Felelős Személy felelősségvállaló nyilatkozata

Alulírott **PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-141313; adószám: 29207282-2-41; képviseli: Bárány Kristóf Péter és Németh Gábor) az alábbi nyilatkozatot teszi.

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

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

A Kibocsátót a jelen Információs Dokumentum közzétételétől számított öt (5) évig terheli felelősség a jelen nyilatkozatban vállaltak tekintetében, amely felelősség a Kibocsátó által érvényesen nem korlátozható vagy zárható ki.

Kelt: Budapest, 2021. november 11.

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

PCRK Invest Zrt.

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-141313

Statisztikai számjel: 2920727282-6810-114-01

Évközi beszámoló

Mérleg „A” változat

A tétel megnevezése	adatok EUR-ban	
	2021.04.09	
MÉRLEG - ESZKÖZÖK		
A. Befektetett eszközök		-
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 érték helyesbítése		-
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 érték helyesbítése		-
III. Befektetett pénzügyi eszközök		-
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		-
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		-
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés		-
4. Tartósan adott kölcs. jelentős tul.rész. viszonyban álló váll-ban		-
5. Egyéb tartós részesedés		-
6. Tartósan adott kölcs. egyéb rész. viszonyban álló váll-ban		-
7. Egyéb tartósan adott kölcsön		-
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		-
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		-
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		-

Budapest, 2021. április 16.


.....
a vállalkozás vezetője

PCRK Invest Zrt.
Mérleg a 2021. április 09-én végződő évre

	adatok EUR-ban
A tétel megnevezése	2021.04.09
MÉRLEG - ESZKÖZÖK	
B. Forgóeszközök	20 000
I. Készletek	-
1. Anyagok	-
2. Beféjezetlen termelés és félkész termékek	-
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-
4. Késztermékek	-
5. Áruk	-
6. Készletekre adott előlegek	-
II. Követelések	-
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	-
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-
3. Követelések jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-
4. Követelések egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-
5. Váltakövetelések	-
6. Egyéb követelések	-
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	20 000
1. Pénztár, csekkek	-
2. Bankbetétek	20 000
C. Aktív időbeli elhatárolások	-
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	-
3. Halasztott ráfordítások	-
Eszközök összesen	20 000

Budapest, 2021. április 16.




 a vállalkozás vezetője

PCRK Invest Zrt.
Mérleg a 2021. április 09-én végződő évre

	adatok EUR-ban
MÉRLEG - FORRÁSOK	2021.04.09
D. Saját tőke	20 000
I. Jegyzett tőke	20 000
<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértékén</i>	-
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-
III. Tőketartalék	-
IV. Eredménytartalék	-
V. Lekötött tartalék	-
VI. Értékelési tartalék	-
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-
VII. Adózott eredmény	-
E. Céltartalékok	-
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	-
3. Egyéb céltartalék	-
F. Kötelezettségek	-
I. Hátrasorolt kötelezettségek	-
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	-
2. Hátrasorolt köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-
3. Hátrasorolt köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-
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 kapcsoló vállalkozással szemben	-
7. Tartós köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-
8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	-
1. Rövid lejáratú kölcsönök	-
<i>- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>	-
2. Rövid lejáratú hitelek	-
3. Vevőktől kapott előlegek	-
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	-
5. Váltótartozások	-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	-
7. Rövid lejáratú köt. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-
8. Rövid lejáratú köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-
G. Passzív időbeli elhatárolások	-
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	-
3. Halasztott bevételek	-
Források összesen	20 000

Budapest, 2021. április 16.


.....
a vállalkozás vezetője

Eredménykimutatás – összköltség eljárással

	adatok EUR-ban
EREDMÉNYKIMUTATÁS	2021.04.09
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	-
<i>Ebből: visszairt értékesítés</i>	-
05. Anyagköltség	-
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	-
08. Eladott áruk beszerzési értéke	-
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	-
10. Bérköltség	-
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	-
12. Bérjárulékok	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	-
VI. Értékesítési leírás	-
VII. Egyéb ráfordítások	-
<i>Ebből: értékesítés</i>	-
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-

Budapest, 2021. április 16.

 
a vállalkozás vezetője

PCRK Invest Zrt.
Eredménykimutatás a 2021. április 09-én végződő évre

	adatok EUR-ban
EREDMÉNYKIMUTATÁS	2021.04.09
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-
15. Befektetett pénzügyi eszközből (ért.p., köles.) szárm. bev., árf.ny.	-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	-
<i>Ebből: értékelési különbözet</i>	-
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	-
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	-
19. Befektetett pénzügyi eszközből (ért.p., köles.) szárm. ráf., árf.v.	-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	-
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	-
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott köles., bankb. ért.v.	-
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-
<i>Ebből: értékelési különbözet</i>	-
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	-
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	-
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	-
X. Adófizetési kötelezettség	-
D. Adózott eredmény (+C-X)	-

Budapest, 2021. április 16.



 a vállalkozás vezetője

Kiegészítő melléklet

1 A Társaság bemutatása

A társaság neve:	PCRK Invest Zrt.
A társaság székhelye:	1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1.
Alapítás időpontja:	2021.03.16.
Adószám:	29207282-2-41
Cégjegyzékszám:	Cg.01-10-141313 Bejegyzés: Fővárosi Cégbíróság 2021.04.09.
Résztvényesek:	Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c. MT 1451 Valetta, Old Bakery Street 215/1. Nyilv.szám: SV 506 Tulajdonosi részesedés: 100%
Jegyzett tőke összege:	20.000 EUR
Főtevékenység:	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Egyéb tevékenységek:	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése Ingatlankezelés

Az egyszerűsített beszámoló aláírására :

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

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

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

bármely két személy együttesen jogosultak.

A Társaság jelen beszámolót kötvénykibocsátási szándék miatt készítette a 2021.03.16-tól a 2021.04.09-ig tartó (a bejegyzés napja) előtársasági időszakról, melyet környezetvizsgálóval köteles ellenjegyeztetni.

A könyvvizsgáló adatai:

Jacsmenik Gyula Attila
4032 Debrecen, Tessedik Sámuel utca 60.
Nyilvántartási szám: 005523

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

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

2 Számviteli Politika

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

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 **2021.04.09.**

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 befektetésekkel a fordulónapon nem rendelkezik.

3.3 Forgóeszközök

3.3.1 Készletek

A Társaságnak nincs készletállománya.

3.3.2 Követelések

A Társaság vevő és egyéb követelésekkel nem rendelkezik.

3.3.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

	adatok EUR-ban
Pénzeszközök	2021.04.09
Pénztár	-
Bankbetétek	20 000
Összesen	20 000

Nem rég indult Társaság révén a befizetett törzstőke került kimutatásra a pénzeszközállományban.

3.3.4 Aktív időbeli elhatárolások

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

3.4 Saját tőke

A saját tőke alakulása:

Tőkeelem	Nyitás	Növekedés	Csökkenés	adatok EUR-ban	
				Átkönyvelés	Zárás
Jegyzett tőke	-	20 000			20 000
Jegyzett, be nem fiz. tőke (-)	-				-
Tőketartalék	-				-
Fedéménytartalék	-			-	-
Lekötött tartalék	-				-
Értékelési tartalék	-				-
Adózott eredmény	-		-	-	-
Saját tőke	-	20 000	-	-	20 000

A Cégbíráson 2021.04.09-én bejegyzésre került a jegyzett tőke befizetése.

3.5 Kötelezettségek.

A Társaság hosszú és rövid lejáratú kötelezettség állománnyal nem rendelkezik.

3.6 Passzív időbeli elhatárolások

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

Eredménykimutatás

3.7 Értékesítés nettó árbevétele

A PCRK Invest 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 bevételt nem realizált.

3.10 Anyagjellegű ráfordítások

A Társaság anyagjellegű ráfordításokkal nem rendelkezik.

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 ráfordításokkal nem rendelkezik.

3.13 Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság nem könyvelt pénzügyi műveleteket a tárgyévben.

4 Mérlegen kívüli tételek

4.1 Társasági adó

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

5 Mutatószámok

PCRK Invest Zrt.	
Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatók	
	Tárgy évre 2021.04.09
Befektetett eszközök aránya =	
<u>Befektetett eszközök</u>	0%
<u>Összes eszköz</u>	
Forgóeszközök aránya =	
<u>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</u>	100%
<u>Összes eszköz</u>	
Tőkeerősség (saját tőke aránya) =	
<u>Saját tőke</u>	100%
<u>Mérleg főösszege</u>	
Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =	
<u>Adózott eredmény</u>	0%
<u>Saját tőke</u>	
Kötelezettségek aránya =	
<u>Kötelezettségek</u>	0%
<u>Mérleg főösszege</u>	
Befektetett eszközök fedezete =	
<u>Saját tőke</u>	na
<u>Befektetett eszközök</u>	
Forgótőke, saját tőke aránya =	
<u>Forgóeszközök</u>	100%
<u>Saját tőke</u>	
Likviditási mutató =	
<u>Forgóeszközök</u>	n/a
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>	
Árbevétel arányos üzleti eredmény =	
<u>Üzem(üzleti) tevékenység eredmény</u>	na
<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	
Bevétel arányos adózás előtti eredmény =	
<u>Adózás előtti eredmény</u>	na
<u>Összes bevétel</u>	
Eszköz arányos jövedelmezőség =	
<u>Adózás előtti eredmény</u>	0%
<u>Eszközök összesen</u>	

6 Cash Flow

PCRK Invest Zrt.		
Cash Flow		
Tényező		2021.04.09
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás		0
1.a Adózás előtti eredmény	±	0
ebből működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		0
1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben	±	0
2. Elszámolt amortizáció	+	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	+	0
4. Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete	±	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	±	0
6. Szállítói kötelezettség változása	±	0
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	±	0
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	±	0
9. Vevőkövetelés változása	±	0
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	±	0
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	±	0
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	0
13. Fizetett, osztalék, részesedés	-	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás		0
14. Befektetett eszközök beszerzése	-	0
15. Befektetett eszközök eladása	+	0
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése,	+	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	0
18. Kapott osztalék, részesedés	+	0
III. Pénzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás		20 000
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	20 000
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0
21. Hitel és kölcsön felvétele	+	0
22. Végrelegesen kapott pénzeszköz	+	0
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	0
26. Végrelegesen átadott pénzeszköz	-	0
IV. Pénzeszközök változása (± I ± II ± III sorok)		- 20 000
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése	±	0
IV. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV ± 27. sorok)		± 20 000

Budapest, 2021. április 16.


a vállalkozás vezetője



JACSMENIK GYULA ATTILA

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

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A PCRK Invest Zrt. tulajdonosának

1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

Cégjegyzék szám: 01-10-141313

Vélemény

Elvégeztem a PCRK Invest Zrt. (1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.) („a Társaság”) 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. április 9-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **20.000 EUR**, az adózott eredmény **0 EUR** -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2021. április 9-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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb kérdések

A PCRK Invest Zrt. 2021.04.09-re végződő üzleti évre vonatkozó éves beszámolója a 2021.03.16 – 2021.04.09. közötti előtársasági időszakról készült.

JACSMENIK GYULA ATTILA e.v.
kamarai tag könyvvizsgáló
4027 Debrecen, Abigél u. 7. fszt. 3.
Asz.: 63927845-2-29; MKVK t.sz.: 005523
Nyilvántartási szám: 7888528
ERSTE: 11600006-00000000-72540183
„pénzügyi mérleg beszámoló”

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **PCRK Invest Zrt. 2021. évi üzleti jelentéséből** állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményem szerint a **PCRK Invest Zrt. 2021. évi üzleti jelentése** minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **PCRK Invest Zrt. 2021. 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 az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy

JACSMENIK GYULA ATTILA e.v.
kamarai tag könyvvizsgáló
4027 Debrecen, Abigél u. 7., fszt. 3.
Asz.: 63927845-2-29; MKVK t.sz.: 005523
Nyilvántartási szám: 7888528
ERSTE Pénzügyi és Pénzügyi
„pénzügyi elszámolás”

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

JACSMENIK GYULA ATTILA e.v.

kamarai tag könyvvizsgáló
4027 Debrecen, Abigél u. 7., fszt. 3.
Asz.: 63927845-2-29, MKVK t.sz.: 005523
Nyilvántartási szám: 7888328
ERSTE: 11600006-00000000-72540183
penzforgalmi elszámolás

Debrecen, 2021. április 23.

Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása:

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

Nyilvántartási szám: **MKVK 005523**

Jelen független könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva papír alapon is kibocsátottam.

Adószám: 29207282-2-41
Cégjegyzék szám: 01-10-141313

PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1.

Üzleti jelentés
2021.04.09.

Fordulónap: 2021. április 09.

Beszámolási időszak: 2021. március 16. - 2021. április 09.

Budapest, 2021. április 16.

P.h.



A vállalkozás vezetői
(képviselői)

1. Szervezet

Vezetés

A PCRK Invest Zrt-t 2021. március 16-án alapították, a Társaságot a Cégbíróság 2021. április 9-én bejegyezte. A Társaság alapítója és egyszemélyes tulajdonosa az Adventum QUARTUM CE SICAV p.l.c.. Tekintettel arra, hogy a Társaságnál közgyűlés nem működik, a közgyűlés hatáskörébe tartozó ügyekben az Alapító dönt. A menedzsment feladatokat az Igazgatóság látja el. A Társaságnak nincsenek munkavállalói.

Az Igazgatóság és a könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

Igazgatóság:

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

Könyvvizsgáló:

Név	Jacsmenik Gyula Attila
Cím	4032 Debrecen, Tessedik Sámuel utca 60.
Regisztrációs szám	005523

2. Tevékenység

A PCRK Invest Zrt. fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Alapításának célja, az Alapító tulajdonában lévő „Centrum Orlat” néven is ismert lengyel irodaház felújításához szükséges forrás Magyarországon történő bevonásának elősegítése, kötvénykibocsátás által.

3. Stratégia, üzleti tervek

A Centrum Orlat-ot tulajdonló, az Alapító tulajdonában lévő CO Development Sp.z.o.o. üzletrész apportálása a PCRK Invest Zrt-be, majd magyarországi kötvénykibocsátás megvalósítása. A kötvénykibocsátásból befolyt összegből az Ingatlan felújításának és bérbeadásának finanszírozása, az Ingatlan forgalmi értékének növelése.

4. A COVID-19 világjárvány hatása

Jelen üzleti jelentés keltekor a COVID-19 világjárvány jelentősen hátrányos gazdasági hatásokat gyakorolt a gazdaság számos szektorára, és ezen hatások jelenleg még nem teljesen számszerűsíthetők, illetve prognosztizálhatók. Az Igazgatóság véleménye szerint mind kínálati, mind keresleti kockázatok is felmerülnek.

Kínálati kockázatok: Az építőipari beruházások tömeges leállítására még nem került sor Lengyelországban, folyik a munkavégzés a legtöbb építkezésen. Azonban egy esetleges építkezési korlátozás bevezetése, illetve a járvány miatt esetleg kieső munkavállalói kapacitáscsökkenés megnövelheti a kivitelezés idejét, és az Ingatlan műszaki készültsége és átadási ideje későbbre tolódhat ki. A határok európai szintű lezárásai az építkezések alapanyag ellátását hátráltathatják mind megnövekedett beszerzési idők, mind megnövekedett beszerzési költségek vonatkozásában, azonban ezen hatásokkal szemben védelmet nyújt a megkötött kivitelezői szerződés.

Keresleti kockázatok: Az Ingatlan tervezett bérbeadási árán még nem érződik a járvány hatása, azonban a bérleti díjak már most csökkenő tendenciát kezdtek mutatni. Tekintettel arra, hogy a szolgáltató szektorban dolgozók közül sokan elvesztették a munkájukat, valószínűsíthető, hogy a fizetőképes bérlők köre csökken, így a bérbeadás megnehezedik, várhatóan a bérbeadás időtartama megnő, vagy számolni kell akár azzal is, hogy alacsonyabb áron történhet csak meg a bérbeadás.

A járvány lefolyásának időtartama egyelőre nem becsülhető meg, ahogy az sem, hogy mennyi idő alatt áll helyre a gazdaság Lengyelországban. Azonban minél hosszabb ideig tart a járvány, annál nagyobb mértékben hat negatívan a CO Development eredményességére.

5. Kutatás, fejlesztés

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

6. Környezetvédelem

A PCRK Invest 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. Kockázatkezelés

A PCRK Invest 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. Elkerülhetetlen kockázatok, mint a COVID-19, kezelésénél elsődleges szempont a gazdálkodás, működés biztonsága.

8. Tárgyévi gazdálkodás értékelése

A jelen beszámoló által felölelt előtársasági időszakban tranzakció nem. Jelen beszámoló a PCRK Invest Zrt. vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről és üzletmenetéről megbízható és valós képet nyújt.

3. számú melléklet: A Kibocsátó 2021. június 30-i pénzügyi kimutatása
A 2021 június 30-i mérleg és a 2021. április 9. és 2021. június 30. közötti időszakra vonatkozó
eredménykimutatás:

PCRK Invest Zrt.

Mérleg- és eredménykimutatás

2021.06.30

	EUR
A tétel megnevezése	2021.06.30
MÉRLEG - ESZKÖZÖK	
A. Befektetett eszközök	18 223 444
I. Immateriális javak	-
II. Tárgyi eszközök	-
III. Befektetett pénzügyi eszközök	18 223 444
B. Forgóeszközök	10 016 891
I. Készletek	-
II. Követelések	266
III. Értékpapírok	-
IV. Pénzeszközök	10 016 625
C. Aktív időbeli elhatárolások	19
Eszközök összesen	28 240 354
MÉRLEG - FORRÁSOK	2021.06.30
D. Saját tőke	1 107 321
I. Jegyzett tőke	1 249 000
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-
III. Tőketartalék	-
IV. Eredménytartalék	-
V. Lekötött tartalék	-
VI. Értékelési tartalék	-
VII. Adózott eredmény	- 141 679
E. Céltartalékok	-
F. Kötelezettségek	27 133 033
I. Hátrasorolt kötelezettségek	-
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	26 982 558
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	150 475
G. Passzív időbeli elhatárolások	-
Források összesen	28 240 354

	adatok EUR-ban
EREDMÉNYKIMUTATÁS	2021.06.30
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	-
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	-
III. Egyéb bevételek	-
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	152 752
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	-
VI. Értékesítési leírás	-
VII. Egyéb ráfordítások	-
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	- 152 752
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	106 897
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	95 824
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	11 073
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	- 141 679
X. Adófizetési kötelezettség	-
D. Adózott eredmény (+C-X)	- 141 679

Budapest, 2021.október 20.

**CO DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
FINANCIAL STATEMENTS FOR YEAR ENDED 31 DECEMBER 2020

TABLE OF CONTENTS

INTRODUCTION TO THE FINANCIAL STATEMENTS.....	3
BALANCE SHEET	8
INCOME STATEMENT.....	10
ADDITIONAL INFORMATION	11
1. Exchange rates.....	11
2. Changes in accounting policy.....	11
3. Important transaction relating to prior periods	11
4. Business combinations.....	11
5. Discontinued activities.....	11
6. Significant events during the reporting period.....	11
7. Other information which could materially affect an assessment of the Entity.....	11
8. Employment.....	11
9. Capital expenditure.....	12
10. Tangible fixed assets.....	12
11. Perpetual usufruct of land	12
12. Tangible fixed assets which were not subject to depreciation.....	12
13. Investment properties	13
14. Revaluation write-downs on receivables.....	13
15. Prepayments and deferred costs	13
16. Share capital	14
17. Financial result.....	14
18. Long-term liabilities - maturity scheme.....	14
19. Bank loans and other borrowings received	14
20. Tax receivables.....	15
21. Other receivables.....	15
22. Other liabilities.....	15
23. Segmental and territorial analysis of net sales of products	15
24. Other operating income.....	15
25. Interest costs	16
26. Other financial costs	16
27. Risk management.....	16
28. Income tax.....	17
29. Deferred tax.....	17
30. Structure of cash and cash equivalents.....	18
31. List of collateral assets	18
32. Contingent liabilities.....	18
33. Agreements not reflected in the Financial Statements.....	18
34. Management remuneration.....	18
35. Transactions with the Management Board members.....	18
36. Transactions with related entities	18
37. Remuneration of authorized entity to audit the Financial Statements	19
38. Non-consolidated joint ventures	19
39. Consolidated financial statements at the highest level of the capital group.....	19
40. Post balance sheet events	19

INTRODUCTION TO THE FINANCIAL STATEMENTS

1. General information

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ("the Company" or "the Entity") was incorporated based on notarial deed dated 21 May 2019. The seat of the Company is located in Warsaw at the address: ul. Mokotowska 49, 00-542 Warsaw, Masovian Voivodeship, Warsaw District, Warsaw Commune.

The Company is entered into REGON statistical register under the REGON number 383451728 and under tax identification number 7010927707.

The Company was entered into the Register of Businesses by the XII Business Department of the National Court Register in Warsaw, under the KRS number 0000787910.

According to memorandum of association duration of the Company is unlimited.

According to the entry in the National Court Register, the main activity of the Company is 7010Z - Activities of head office and holding companies, excluding financial holding companies .

In the current financial year and subsequently the following people were on the Company's Management Board:

- Gábor Németh - Member of the Management Board,
- Kristóf Péter Bárány - Member of the Management Board,
- András Marton - Member of the Management Board.

The Supervisory Board was not appointed in the Company.

2. Reporting period

The Financial Statements were prepared for the period beginning 1 January 2020 till 31 December 2020.

Comparative data was prepared for the period beginning 21 May 2019 till 31 December 2019.

3. Bookkeeping

Accounting books of the Company are kept by MDDP Outsourcing Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, with the registered office in Warsaw, Solidarności Avenue 171, 00-877 Warsaw, entered into the register of Entrepreneurs of the National Court Register, kept by the District Court for the capital city of Warsaw, XII Economic Division of the National Court Register under the KRS number 0000267836.

4. Going concern

The Financial Statements have been prepared on the assumption that the Company will continue its business activity in the foreseeable future in a non-reduced scope, that is at least 12 months from the balance sheet date, without starting liquidation or bankruptcy proceedings. As at the date of approving those Financial Statements, the Management Board does not identify any risks or possibilities indicating threats to going concern.

5. Preparation of the Financial Statements

The Financial Statements have been prepared in accordance with best practice and the Polish Accounting Act.

Accounting rules adopted by the Company were followed continuously and are in line with those used in previous financial year.

Income statement was prepared by nature of expense.

The Entity does not meet requirements defined in Article 45 par 3. and Article 64 par. 1 of the Accounting Act, determining obligation of preparing statement of changes in equity and cash flow statement.

6. Information regarding branches included in the Financial Statements

The Company does not own any branches or other internal structures preparing stand-alone statements.

7. Accounting policies

Tangible fixed assets

Fixed assets under construction are valued at total costs directly attributable to their acquisition or manufacture, less write-downs due to the impairments.

The cost of purchase or manufacture of fixed assets under construction and fixed assets shall comprise the total costs thereof, incurred by the Entity in relation to the period of construction, installation, preparation, and improvement, including:

- 1) non-deductible value added tax and excise duty,
- 2) cost of servicing liabilities incurred for financing purposes and the related net foreign exchange gains and losses.

In the event of change in a production technology, liquidation, withdraw from usage or other reasons which leads to impairment losses of fixed asset a impairment write-down into other operating cost is being made.

The write-downs relating to tangible fixed assets revalued in accordance with other regulations, shall reduce the revaluation surpluses resulting from revaluation. Any excess of a write-down over a revaluation surplus shall be recognized as part of other operating expenses. If the reason for recognizing a write-down of assets is no longer valid, recognized write-down shall increase the value of a given asset and it shall be recognized as other operating income, as applicable.

Tangible fixed assets are depreciated on the straight-line method. In determining a depreciation period and an annual depreciation charge, the economic useful life or right to use of a given tangible or intangible asset shall be taken into account. The correctness of the depreciation periods and rates of depreciation of fixed assets should be reviewed at least once a year by the Entity.

Fixed assets of low initial unit value, less than 10 thousand zloty are depreciated or amortized in a simplified way by writing them off on a one-off basis.

Fixed assets under construction are not depreciated until brought into use.

Investment property

Properties purchased with the purpose of long-term rental income generation or/and for the expected gain in value are categorized as investment properties.

Investment properties are initially valued at acquisition cost including transaction costs.

After initial recognition the investment property is presented at fair value. The fair value is measured, not less frequently as at the balance sheet date, based on the valuation prepared by the independent valuer or sales prices determined in the investment property sale agreement.

The fair value of investment property reflects, among other things, rental income from current leases and reasonable and supportable assumptions that represent what knowledgeable, willing parties would assume about rental income from future leases in the light of current conditions. The fair value similarly reflects any expenses anticipated in connection with the maintenance of the property.

Differences being the result of revaluation to fair value are recognized in the profit or loss, in line 'Revaluation of non-financial assets' under other operating expenses or other operating income respectively.

Receivables

In the financial statement receivables are presented as short and long-term receivables and as receivables from affiliated entities and third parties. Short-term receivables include all receivables from supply of goods and services and other due receivables in period shorter than 12 months from a balance sheet day.

Receivables are valued at the amount due taking account of the prudence principle and are presented at net value (less write-downs).

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise assets in local and foreign currencies as well as accrued interest income from financial assets.

Prepayments and deferred costs

Prepayments and deferred costs are recognized in respect of costs of future reporting periods. In position of prepayments and deferred costs, unpaid and accrued revenues concerning current financial year are presented.

Equity

The Entity's equity shall be recognized in the books of account by type and according to the provisions of the law, memorandum of a partnership deed, in nominal value, entered in the court register. The share capital declared but not contributed shall be recognized as share capital not paid up in assets.

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Financial Statements for year ended 31 December 2020

Liabilities

Liabilities are presented in the financial statements divided into long-term and short-term liabilities and due to affiliates and other entities. Short-term liabilities are all trade payables as well as the whole or a part of other liabilities which mature within 12 months from the balance sheet date.

Liabilities are measured at amounts due. Liabilities include also accruals for services.

Items expressed in foreign currencies

Items expressed in foreign currencies are valued at least as at the balance sheet date - assets (excluding the shares in subordinated entities valued under the equity method) and liabilities - at the average exchange rate announced for a given currency by the National Bank of Poland as at the said date.

Business transactions denominated in foreign currencies shall be recognized in the books of account as at the date they are performed, unless provided otherwise in separate legislation governing funds from the budget of the European Union and other countries of the European Economic Area, and non-returnable funds from foreign sources, at the following exchange rate, as appropriate:

- actually applied on that day and resulting from the nature of the transaction – in the case of foreign currency sale or purchase and the payment of receivables or liabilities;
- the average rate announced for a given currency by the National Bank of Poland for the preceding day – in the case of the payment of receivables or liabilities, if the application of the exchange rate referred to in item 1 is not justified, and in the case of other transactions.

Foreign exchange gains and losses on other assets and liabilities in foreign currencies arising from the valuation, from the payment of receivables and liabilities in foreign currencies or from the sale of foreign currencies, are recognized in financial income or financial costs, as appropriate, and in justified cases, capitalized in the manufacturing cost of products or the purchase price of goods for resale, or the purchase price or manufacturing cost of fixed assets or fixed assets under construction.

Exchange rates are included in additional information to the Financial Statements.

Deferred tax

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are recognized when temporary differences are significant (temporary differences between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes and tax loss to be used in the future).

The amount of asset will be deducted from income tax in the future, in respect of deductible temporary differences, which will result in a future decrease of the tax base and the carry forward of tax losses, taking into account the prudence principle.

A deferred tax provision is recognized at the amount of income tax payable in the future in respect of taxable temporary differences, i.e. differences which result in an increase of the tax base in the future.

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Financial Statements for year ended 31 December 2020

A deferred tax provision and assets are presented separately in the balance sheet. A deferred tax provision and assets may be offset if an Entity has a legal right to their simultaneous recognition while calculating its tax liability.

A deferred tax provision and assets are determined by taking into account tax rates applicable in the year in which the related tax obligation arises.

An income tax for a given reporting period includes a current element and a deferred element. A deferred element recognized in the profit and loss account represents a difference between deferred tax provisions and assets as at the beginning and as at the end of a reporting period.

Revenue recognition

Income and profits are understood as probable economic benefits of a reliably estimated value, which may arise during a reporting period in the form of increases in the value of assets or decreases in the value of liabilities, that will result in an increase of the equity or a decrease of the equity deficit in a manner other than through contributions made by shareholders or owners.

Sales revenue is recognized at the time when services are provided. Sales are recognized in net value, i.e. excluded value added tax and included discounts given.

8. Estimates

The preparation of the financial statements requires the Management Board of the Company to make certain estimates and assumptions that are reflected in the financial statements and additional information and explanations to the financial statements. Actual results may differ from the estimates. Estimates of the Company's Management Board relate to the value of the investment property, provisions created, including any potential claims, revaluation write-offs and accrued assets.

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Financial Statements for year ended 31 December 2020

BALANCE SHEET

ASSETS		As at 31.12.2020	As at 31.12.2019
		PLN	PLN
A.	Non-current assets	89 131 573,35	69 484,50
II	Tangible fixed assets	4 995 167,55	49 655,50
2.	Fixed assets under construction	4 995 167,55	49 655,50
IV	Long-term investments	83 670 938,80	-
1.	Investment properties	83 670 938,80	-
V	Long-term prepayments and deferred costs	465 467,00	19 829,00
1.	Deferred tax asset	465 467,00	19 829,00
B.	Current assets	2 309 031,34	6 696 603,86
II	Short-term receivables	774 241,57	6 479 628,23
3.	From other entities	774 241,57	6 479 628,23
a)	Trade receivables due:	4 404,26	-
	- within 12 months	4 404,26	-
b)	Tax, subsidy, customs duty social security and health insurance, and other public-law receivable	769 837,31	31 128,23
c)	Other receivables	-	6 448 500,00
III	Short-term investments	1 496 065,90	216 975,63
1.	Short-term financial assets	1 496 065,90	216 975,63
c)	Cash and cash equivalents	1 496 065,90	216 975,63
	- cash in hand and at banks	1 496 065,90	216 975,63
IV	Short-term prepayments and deferred costs	38 723,87	-
C.	Share capital not paid up	-	-
D.	Treasury shares	-	-
	Total assets	91 440 604,69	6 766 088,36

The introduction and additional information are an integral part of the financial statement

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Financial Statements for year ended 31 December 2020

BALANCE SHEET (CONT.)

EQUITY AND LIABILITIES		As at 31.12.2020	As at 31.12.2019
		PLN	PLN
A.	Equity	11 896 114,26	(195 488,70)
I	Share capital	5 000,00	5 000,00
V	Profit/(loss) from prior periods	(200 488,70)	-
VI	Net profit/(loss)	12 091 602,96	(200 488,70)
B.	Liabilities and provisions for liabilities	79 544 490,43	6 961 577,06
I	Provisions for liabilities	3 254 902,00	-
1.	Deferred tax liabilities	3 254 902,00	-
II	Long-term liabilities	71 067 920,00	6 813 600,00
1.	From related entities	71 067 920,00	6 813 600,00
III	Short-term liabilities	5 221 668,43	147 977,06
1.	From related entities	2 716 175,15	131 540,38
a)	Trade payables due:	88 431,10	-
	- within 12 months	88 431,10	-
b)	Other	2 627 744,05	131 540,38
3.	From other entities	2 505 493,28	16 436,68
a)	Loans and borrowings	150,35	-
d)	Trade payables due:	345 938,41	16 436,68
	- within 12 months	345 938,41	16 436,68
j)	Other	2 159 404,52	-
	Total equity and liabilities	91 440 604,69	6 766 088,36

The introduction and additional information are an integral part of the financial statement

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Financial Statements for year ended 31 December 2020

INCOME STATEMENT

		Year	Year
		01.01.2020-31.12.2020	21.05.2019-31.12.2019
		PLN	PLN
A.	Net sales of products, goods for resale and materials	27 728,59	-
I	Net sales of products	27 728,59	-
B.	Operating expenses	(1 652 127,65)	(93 375,42)
II	Consumption of materials and energy	(188 890,85)	-
III	External services	(1 038 825,40)	(91 986,42)
IV	Taxes and charges	(330 157,22)	(1 389,00)
VII	Other costs by type	(94 254,18)	-
C.	'Loss on sales (A+B)	(1 624 399,06)	(93 375,42)
D.	Other operating income	17 341 848,26	0,46
III	Revaluation of non-financial assets	17 116 818,75	-
IV	Other	225 029,51	0,46
E.	Other operating expenses	(150,00)	-
III	Other	(150,00)	-
F.	Operating profit-(loss) (C+D+E)	15 717 299,20	(93 374,96)
G.	Financial income	-	6 296,59
V	Other	-	6 296,59
H.	Financial expenses	(816 432,24)	(133 239,33)
I	Interest expense, including:	(66 581,90)	(133 239,33)
	- from related entities	-	(133 239,33)
IV	Other	(749 850,34)	-
I.	Profit/(loss) before tax (F+G+H)	14 900 866,96	(220 317,70)
J.	Income tax expense	(2 809 264,00)	19 829,00
K.	Other mandatory charges against the profit/(loss increases)	-	-
L.	Net profit/(loss) (I+J+K)	12 091 602,96	(200 488,70)

The introduction and additional information are an integral part of the financial statement

ADDITIONAL INFORMATION

1. Exchange rates

	01.01.2020-31.12.2020		21.05.2019-31.12.2019	
	Exchange rate as at the balance sheet date	Average exchange rate for the period	Exchange rate as at the balance sheet date	Average exchange rate for the period
EUR / PLN exchange rate	4,6148	4,4449	4,2585	4,2987
100 HUF / PLN exchange rate	1,2638	1,2655	1,2885	1,3071

2. Changes in accounting policy

In the current financial year there have been no changes in the accounting policy.

3. Important transaction relating to prior periods

There were no transactions relating to prior periods included in the Financial Statements.

4. Business combinations

During the current financial year there were no business combinations.

5. Discontinued activities

During the financial year there were no discontinued activities. No activities are planned to be discontinued in next financial year.

6. Significant events during the reporting period

At the end of 2019, news from China regarding COVID-19 appeared for the first time. In the first months of 2020, the virus spread worldwide and its negative impact became dynamic. The Management Board decided that this situation did not necessitate any adjustments to the financial statements for 2019.

In the overall assessment, the pandemic did not adversely affect the property and financial condition of the Company in 2020. The Management Board did not notice any noticeable impact on the Entity's operations or financial liquidity. The potential impact of the pandemic will be still monitored.

7. Other information which could materially affect an assessment of the Entity

There is no other information available which could materially affect an assessment of the financial and economic position and the financial result of the Company.

8. Employment

In the current financial year the Company did not employ any employees.

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Financial Statements for year ended 31 December 2020

9. Capital expenditure

Year	01.01.2020-31.12.2020	planned
	PLN	PLN
Tangible assets	2 528 767,58	-
Investment properties	66 476 360,00	8 305 449,38
Total	69 005 127,58	8 305 449,38
including environmental protection	-	-

10. Tangible fixed assets

	Fixed assets under construction PLN
Gross book value as at 01.01.2020	49 655,50
Additions:	5 023 272,10
- purchase	2 528 767,58
- capitalization of interest costs	2 494 504,52
Decreases:	(77 760,05)
- transfer the investment property	(77 760,05)
Gross book value as at 31.12.2020	4 995 167,55
Accumulated depreciation as at 01.01.2020	-
Accumulated depreciation as at 31.12.2020	-
Net book value	
As at 01.01.2020	49 655,50
As at 31.12.2020	4 995 167,55

	Fixed assets under construction PLN
Gross book value as at 21.05.2019	-
Additions:	49 655,50
- purchase	49 655,50
Gross book value as at 31.12.2019	49 655,50
Accumulated depreciation as at 21.05.2019	-
Accumulated depreciation as at 31.12.2019	-
Net book value	
As at 21.05.2019	-
As at 31.12.2019	49 655,50

11. Perpetual usufruct of land

The Entity owns the perpetual usufruct of land presented in the financial statements as Investment property.

12. Tangible fixed assets which were not subject to depreciation

The Company utilized tangible fixed assets which were not subject to depreciation, based on lease agreement. The cost of renting office space for 2020 amounted to: 2 979,97 PLN (2019: 100,00 PLN).

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Financial Statements for year ended 31 December 2020

13. Investment properties

	Investment properties
	PLN
As at 01.01.2020	-
Additions	83 670 938,80
- purchase	66 476 360,00
- transfer from fixed assets under construction	77 760,05
- revaluation to fair value	17 116 818,75
As at 31.12.2020	<u>83 670 938,80</u>

On 14 May 2020 the Company acquired from EFL Service S.A. the ownership right to the real estate (including building, movables, structures, intellectual property rights and any other rights) located in Wrocław at Plac Orłąt Lwowskich 1. The selling price was 13 100 000,00 EUR net.

On 14 May 2020 the Company concluded with EFL Service S.A. the conditional sale agreement of the real estate located in Wrocław at Plac Orłąt Lwowskich 3. The price for the perpetual usufruct right to the real estate (including the ownership of the building and any other rights) has been agreed at 1 500 000,00 EUR net. The agreement for the transfer of the perpetual usufruct right to the real estate, in performance of the conditional sale agreement, has been concluded on 16 June 2020.

As at the balance sheet date, 31 December 2020, the investment property is an office building and the right to use land with a value of PLN 83 670 938,80 (EUR 18 131 000,00). The investment property was valued in accordance with the valuation report using the income method by an independent valuer

14. Revaluation write-downs on receivables

According to best knowledge of the Management Board there are no uncollectable receivables. As at 31.12.2020 receivables write-downs amounted to 0,00 PLN.

15. Prepayments and deferred costs

As at	31.12.2020	31.12.2019
	PLN	PLN
Short-term prepayments and deferred costs		
- prepaid insurance	38 723,87	-
Total	<u>38 723,87</u>	<u>-</u>

The introduction and additional information are an integral part of the financial statement

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Financial Statements for year ended 31 December 2020

16. Share capital

As at 31 December 2020 share capital consisted of 100 equal and indivisible shares with nominal value of 50 PLN per share.

As at the balance sheet date share capital structure was as follows:

Shareholder	Number of shares	Nominal value of shares	Percentage of share capital
Adventum Quartum Central Europe SICAV P.L.C.	100	5 000,00	100%
	100	5 000,00	100%

17. Financial result

On 30 September 2020 the Shareholders' Meeting adopted a resolution no 5 on covering the loss for the previous financial year in the amount of 200 488,70 PLN from future periods profits.

The Management Board recommends to allocate the profit for the current financial period in the amount of 12 091 602,96 PLN to the dividend payment of 200 488,70 PLN and reserve capital of 11 891 114,26 PLN.

18. Long-term liabilities - maturity scheme

As at	31.12.2020 PLN	31.12.2019 PLN
Liabilities from related entities		
· between 3 and 5 years	71 067 920,00	6 813 600,00
Including		
· loans	71 067 920,00	6 813 600,00
Total liabilities	71 067 920,00	6 813 600,00

19. Bank loans and other borrowings received

Lender	Adventum QUARTUM Central Europe SICAV P.L.C.	ING Bank Śląski S.A.	
Loan date	26.07.2019	28.05.2020	
Interest rate	stałe	zmienne	
Currency	EUR	PLN	
Maturity date	26.07.2024	24.11.2020	Total
	PLN	PLN	PLN
Opening balance 01.01.2020	6 945 140,38	-	6 945 140,38
Principal amount increase	75 197 300,00	13 757 659,30	88 954 959,30
Accrued interest	2 419 884,49	66 581,55	2 486 466,04
Capital repayment	(12 015 810,00)	(13 757 659,30)	(25 773 469,30)
Interest repayment	-	(66 581,55)	(66 581,55)
Exchange differences	1 149 149,18	-	1 149 149,18
Closing balance as at 31.12.2020	73 695 664,05	-	73 695 664,05
Including:			
- principal amount	71 067 920,00	-	71 067 920,00
- accrued interest	2 627 744,05	-	2 627 744,05

The introduction and additional information are an integral part of the financial statement

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Financial Statements for year ended 31 December 2020

20. Tax receivables

As at	31.12.2020	31.12.2019
	PLN	PLN
Receivables due to:		
- VAT	725 670,31	31 128,23
- CIT	44 167,00	-
Total	769 837,31	31 128,23

21. Other receivables

As at	31.12.2020	31.12.2019
	PLN	PLN
Receivables from other entities:		
- short-term, due to:		
- deposit account	-	6 448 500,00
Total	-	6 448 500,00

22. Other liabilities

As at	31.12.2020	31.12.2019
	PLN	PLN
Liabilities from other entities:		
- short-term, due to:		
- capital expenditure	2 159 404,52	-
Total	2 159 404,52	-

23. Segmental and territorial analysis of net sales of products

Year 01.01.2020-31.12.2020	Revenue from domestic sales
Specification	PLN
- sale of services	27 728,59
Total revenue	27 728,59

24. Other operating income

Year	01.01.2020-31.12.2020	21.05.2019-31.12.2019
	PLN	PLN
Other operating income		
Revaluation of non-financial assets	17 116 818,75	-
- fair value adjustment of investment property	17 116 818,75	-
Other operating income	225 029,51	0,46
- re-invoiced costs of real estate defects removal	225 017,41	-
- other	12,10	0,46
Total	17 341 848,26	0,46

The introduction and additional information are an integral part of the financial statement

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Financial Statements for year ended 31 December 2020

25. Interest costs

Year	01.01.2020-31.12.2020	21.05.2019-31.12.2019
	PLN	PLN
Interest expenses:		
- on loans granted	(66 581,55)	(133 239,33)
- from the bank	(0,35)	-
Total	(66 581,90)	(133 239,33)
Including:		
- realized	(66 581,90)	-
- unrealized up to 3 months	-	(133 239,33)

26. Other financial costs

Year	01.01.2020-31.12.2020	21.05.2019-31.12.2019
	PLN	PLN
Other financial expenses		
- foreign exchange differences	(649 649,94)	-
- loan origination fees	(100 200,40)	-
Total	(749 850,34)	-

27. Risk management

The Company is exposed to different form of a financial risk: market risk (including mainly currency risk), cash flow risk (resulted from possible change of interest rate) and liquidity risk. Through the risk management scheme, the Company tries to minimize the risks impacting Company's financial results.

• **Currency risk**

Currency risk arises when future commercial transactions, assets and liabilities are expressed in currency different than the functional currency of the Company (Polish zloty).

In the current financial year the Company did not hedge against the currency risk.

• **Interest rate risk**

As at 31.12.2020 the Company does not have any liabilities with a variable interest rate.

• **Liquidity risk**

Liquidity risk management is based on maintaining proper amount of cash on bank accounts and availability of financial resources from the Group.

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Financial Statements for year ended 31 December 2020

28. Income tax

Year	Legal basis	01.01.2020-31.12.2020			21.05.2019-31.12.2019		
		Total value	from capital gains	from other sources of revenue	Total value	from capital gains	from other sources of revenue
	Art.Par.Subp. Pt	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
Profit/Loss before tax		14 900 866,96			(220 317,70)		
Profit/Loss before tax according to sources of revenue			- 14 900 866,96		- (220 317,70)		
Non-taxable revenue	12	(4,81)	-	(4,81)	-	-	-
Non-taxable revenue in the current year	12	(17 010 641,66)	-	(17 010 641,66)	(120 418,95)	-	(120 418,95)
Non-tax-deductible costs	16	691,11	-	691,11	-	-	-
Non-tax-deductible costs in the current year	16	840 537,39	-	840 537,39	197 339,68	-	197 339,68
Tax base			- (1 268 551,01)		- (143 396,97)		
Tax base according to sources of revenue		-			-		
Corporate tax (9%)		-			-		

The tax authorities may at any time inspect the books and records within 5 years from the end of the year when tax declaration was submitted, and may impose additional tax assessments with penalty interest and penalties. The Management Board is not aware of any circumstances, which may give rise to a potential material liability in this respect.

29. Deferred tax

As at	31.12.2020	31.12.2019
	PLN	PLN
Current corporate tax	-	-
Change in deferred tax	(2 809 264,00)	19 829,00
Corporate tax in income statement	(2 809 264,00)	19 829,00
Calculation of deferred tax		
As at	31.12.2020	31.12.2019
	PLN	PLN
Taxable temporary differences, including:		
- unrealised exchange gains and losses	14 241,86	-
- difference between the tax and balance sheet value of the property	17 116 818,75	-
Total taxable temporary differences	17 131 060,61	-
Deferred tax provision (based on 19%/9% CIT rate)	3 254 902,00	-
Deductible temporary differences, including:		
- uninvoiced services received	20 547,54	-
- accrued interest on loans	1 017 329,33	12 820,38
- difference between tax and balance sheet value of fixed assets	-	64 100,35
Total deductible temporary differences	1 037 876,87	76 920,73
Tax losses carried forward	1 411 947,98	143 396,97
Deferred tax asset (based on 19%/9% CIT rate)	465 467,00	19 829,00
Deferred tax assets in the balance sheet	465 467,00	19 829,00

The introduction and additional information are an integral part of the financial statement

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Financial Statements for year ended 31 December 2020

30. Structure of cash and cash equivalents

Year	31.12.2020	31.12.2019
	PLN	PLN
Cash at bank, including:	1 496 065,90	216 975,63
- cash funds accumulated on the VAT bank account	6 823,83	-
Total	1 496 065,90	216 975,63

31. List of collateral assets

As at the Balance Sheet date, the Company had the following collateral assets:

- compulsory mortgage in the amount of 2 302 200,00 PLN established for the benefit of the Wrocław Commune covering the receivables related to the fee for the conversion of the right of perpetual usufruct into the right of ownership,
- contractual mortgage in the amount of 22 500 000,00 PLN covering all liabilities arising from the loan agreement with ING Bank Śląski S. A. of May 25, 2020. In connection with the loan repayment, the Company has submitted an application for the mortgage release.

32. Contingent liabilities

As at the balance sheet date the Company had no contingent liabilities.

33. Agreements not reflected in the Financial Statements

The Company was not a party of any agreement that is not reflected in the Financial Statements in the current financial year.

34. Management remuneration

There was no remuneration paid or payable to the members of the managing bodies.

35. Transactions with the Management Board members

The Company did not perform any transactions with members of the Management Board.

36. Transactions with related entities

As at	31.12.2020	31.12.2019
	PLN	PLN
Trade payables		
Adventum International Ltd.	88 431,10	-
	88 431,10	-
Loans received		
Adventum Quantum Central Europe SICAV P.L.C.	73 695 664,05	6 945 140,38
	73 695 664,05	6 945 140,38

The introduction and additional information are an integral part of the financial statement

Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Financial Statements for year ended 31 December 2020

Year	01.01.2020-31.12.2020	21.05.2019-31.12.2019
	PLN	PLN
Operating costs		
External services		
Adventum International Ltd.	(233 844,35)	-
	<u>(233 844,35)</u>	<u>-</u>
Financial expenses		
Interest expenses		
Adventum Quartum Central Europe SICAV P.L.C.	-	(133 239,33)
	<u>-</u>	<u>(133 239,33)</u>

All transactions performed by the Company in the financial year with related entities met the principle of arm's length.

37. Remuneration of authorized entity to audit the Financial Statements

The Company does not meet requirements defined in the Accounting Act determining obligation of audit by authorized entity.

38. Non-consolidated joint ventures

The Entity does not participate in joint ventures, not required to be shown in the Consolidated Financial Statements.

39. Consolidated financial statements at the highest level of the capital group

Consolidated financial statements at the highest level of the capital group was prepared by Adventum Quartum Central Europe SICAV P.L.C.

40. Post balance sheet events

Between the balance sheet date and the date on which the Financial Statements were signed below listed events affecting the financial position of the Company occurred:

- In 2021, transfer the ownership of shares in the Company from Adventum Quartum Central Europe SICAV P.L.C. to a subsidiary, i.e. NewHoldCo is planned. The transaction is to be financed through a corporate bonds issue by a Hungarian company, which will allow the Company to obtain funds in the form of a loan received and a share capital increase (the expected amount of the increase is 2 500 000,00 EUR).

Report on the activities of Co Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (hereinafter referred to as "the Company") for year ended 31 December 2020

The Management Board presents the report on the activities of the Company for year ended 31 December 2020.

1. Financial and capital situation analyses of the Company for year ended 31 December 2020

The selected financial data of the Company:

Year ended	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020/31.12.2019
	PLN	PLN	
Balance sheet total	91 440 604,69	6 766 088,36	n/d
Net financial result	12 091 602,96	(200 488,70)	n/d
Total revenues, including:	17 369 576,85	6 297,05	n/d
<i>Net revenues from sales</i>	27 728,59	-	n/d
<i>Other operating income</i>	17 341 848,26	0,46	n/d
<i>Financial income</i>	-	6 296,59	-100%
Total costs, including:	(2 468 709,89)	(226 614,75)	989%
<i>Operating expenses</i>	(1 652 127,65)	(93 375,42)	n/d
<i>Other operating expenses</i>	(150,00)	-	n/d
<i>Financial expenses</i>	(816 432,24)	(133 239,33)	513%

Detailed information about funding sources of the Company is included in the Financial Statements for the current financial year.

2. Important events that occurred after the balance sheet date are presented in the Financial Statements for the current financial year.

3. In the next financial year the Company intends to maintain its business profile.

4. During the financial year the Company did not conduct research and development and did not purchase any own shares.

5. Information regarding financial instruments risks and risk management implemented by the Company is included in additional information to the Financial Statements for the current financial year.

6. The Company has no branches in Poland.

7. Financial forecast does not show the threat of activity continuation by the Company. The Management Board recommends to allocate the profit for the current financial period in the amount of 12 091 602,96 PLN to the dividend payment of 200 488,70 PLN and reserve capital of 11 891 114,26 PLN.

 Digitally signed by
Gábor Németh
Date: 2021.06.22
15:20:37 CEST
Gábor Németh
Member of the Management
Board

 Digitally signed by
Kristóf Bárány
Date: 2021.06.22
15:32:24 CEST
Kristóf Péter Bárány
Member of the Management
Board

 Digitally signed by András
Marton
Date: 2021.06.22 16:31:55
CEST
András Marton
Member of the Management
Board
Warszawa,/...../2021