
INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

A PCRK INVEST ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

mint kibocsátó által kibocsátott, 150 darab, egyenként 100.000, -
EUR névértékű, 15.000.000, - EUR össznévértékű, névre szólóan,
dematerializált módon előállított PCRK 2027/A Kötvény elnevezésű
kötvény XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő
regisztrációjához

Forgalmazó:

Concorde Értékpapír Zrt.

2024. 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. Ingatlan kiadottsága	14
2.1.3. Negatív saját tőke	14
2.1.4. A folyamatos működés biztosítása	14
2.1.5. Az Ingatlan értékesítésének késedelme, illetve a Kötvény értékét nem fedező ára.....	14
2.1.6. Az Anyavállalat likviditása.....	14
2.1.7. Hozamkörnyezet alakulása	15
2.1.8. Banki finanszírozás hatása.....	15
2.1.9. Bérleti díjak alakulása.....	15
2.1.10. Adózási szabályok változásának kockázata.....	15
2.1.11. A Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek.....	16
2.1.12. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása	16
2.1.13. Jogszabályváltozások	16
2.1.14. Adószabályok változása.....	16
2.1.15. A forgalomba hozatal módja	16
2.1.16. Likviditás és másodlagos piac hiánya.....	16
2.1.17. Piaci hozamok elmozdulása	17
2.1.18. Devizaárfolyam kockázat	17
2.1.19. Fix kamatozás kockázata	17
2.1.20. Vagyoni biztosítás hiánya.....	17
2.1.21. A Kötvényekbe történő befektetés kockázata.....	17
2.1.22. Tranzakciós költségek.....	18
2.1.23. A Kötvények nem biztosítottak.....	18
2.1.25. A Kötvények hitelminősítési kockázata.....	18
2.1.26. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció megghiúsulása	18
2.1.27. A kereskedés felfüggesztésének kockázata	18
2.1.28. Az értékpapírlistáról történő törlés kockázata	18
2.1.29. Kötelezettségvállalások megsértése.....	19
2.2. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása	19
3. A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOSBEMUTATÁSA	19

3.1.	Céginformációk a Kibocsátóról	19
3.2.	Cégstruktúra, szervezeti felépítés	20
3.2.1.	Kibocsátó leányvállalata.....	20
3.2.2.	Kibocsátó tulajdonosi struktúrája.....	20
3.2.3.	Vállalati struktúrát szemléltető ábra	21
3.2.4.	Szervezeti ábra.....	21
3.3.	Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása	22
3.3.1.	Szabadalmak, licenciák.....	22
3.3.2.	Védjegyek.....	22
3.4.	Egyéb ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások	22
3.4.1.	Kereskedelmi szerződések	22
3.4.2.	Pénzügyi szerződések	23
3.5.	Alkalmazottak létszáma.....	24
4.	ANYAVÁLLALAT BEMUTATÁSA	24
4.1.	Anyavállalat neve	24
4.2.	Anyavállalat bejegyzésének helye és nyilvántartási száma.....	24
4.3.	Anyavállalat bejegyzésének időpontja	24
4.4.	Anyavállalat tevékenységének időtartama.....	24
4.5.	Az Anyavállalat létesítő okirat szerinti székhelyének címe:	24
4.6.	Az Anyavállalat jogi formája.....	24
4.7.	Az Anyavállalat működésére irányadó jog.....	24
5.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA	24
5.1.	A Kibocsátó működése.....	24
5.2.	A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése	24
5.3.	A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a Kibocsátó versenyhelyzete.....	25
5.3.1.	A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása	25
5.3.1.1	Wroclawi irodapiac.....	25
5.3.1.2	Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása	25
5.4.	A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása.....	25
5.4.1.	A Kibocsátó általános üzleti stratégiája	25
5.5.	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT IDŐSZAKÁNAK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL ...	25
5.5.1.	Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása ...	25
5.5.1.1	Árbevétel	25
5.5.1.2	Működési ráfordítások	25
5.5.1.3	Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA	26
5.5.1.4	Pénzügyi eredmény.....	26
5.5.1.5	Adózott eredmény.....	26

5.5.1.6	Befektetett eszközök	26
5.5.1.7	Forgóeszközök.....	26
5.5.1.8	Források	26
5.5.1.9	Cash Flow	26
5.6.	Információk a Kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről....	26
5.7.	Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárata, fajtája, EU-s és állami támogatások).....	26
6.	TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK	26
6.1.	Tulajdonosok	26
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.....	27
6.2.3.	Marton András, igazgatósági tag.....	27
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	28
9.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	28
10.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL	28
10.1.	A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása.....	28
10.2.	A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete	28
11.	EGYÉB, KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK	28
11.1.	Hitelminősítés.....	29
11.2.	Egyéb kulcsfontosságúnak ítélt információk	29
12.	ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK.....	29
12.1.	Kibocsátó megnevezése.....	29
12.2.	Forgalmazó	29
12.3.	Kötvény elnevezése	29
12.4.	Kötvény rövid elnevezése.....	29
12.5.	Kötvény típusa.....	29
12.6.	Tulajdonjog.....	30
12.7.	KELER nyilvántartás.....	30
12.8.	Kötvény státusza és sorrendisége	30
12.9.	Forgalomba hozatal típusa	30
12.10.	Kötvény előállítási formája.....	30
12.11.	Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás	30

12.12.	Kibocsátás célja	30
12.13.	A kibocsátás teljes összege	30
12.14.	Kötvény névértéke, címlete	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	31
12.21.	A Kötvények forgalomba hozatalának, kiállításának és keletkeztetésének helye és ideje	31
12.22.	Elszámolási nap (Értéknap)	31
12.23.	Kötvénytulajdonos jogai.....	31
12.24.	A Kötvények átruházhatósága	32
12.25.	Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás	32
12.26.	Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt.....	32
12.27.	Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt	32
12.28.	Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt	32
12.29.	Érvénytelenítés	32
12.30.	Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete.....	32
12.31.	Törlesztés.....	33
12.32.	Munkanapra eső kifizetések.....	33
12.33.	Fizető Ügynök	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.....	34
12.39.	Kamatbázis	34
12.40.	Kamatbázis Megállapítási Napok	34
12.41.	Kamatfizetési Napok.....	34
12.42.	Kamatszámítás.....	34
12.43.	Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek.....	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 regisztrálás 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	37
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.	Jegyzés időtartama, jegyzési időszak, befektetők köre.....	39
13.3.	Kötvények forgalomba hozatalának módja, helye	39
13.4.	Forgalomba hozatalra és Kötvényekre alkalmazandó jog.....	39

1. SZ. MELLÉKLET: FELELŐS SZEMÉLY FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ 2023. ÜZLETI ÉVRE VONATKOZÓ ÉVKÖZI BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETTEL ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSEL

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 Nyrt. (székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em., Cg.: 01-10-044764, mint az XBond multilaterális kereskedési rendszer piacműködtetője, „BÉT”) nem vizsgálta, így ezekkel és az Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó (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 2024. május 14. napján meghozott 1/2024.05.14. 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 Kötvényt 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 Tőzsdelügyeleténél (US Securities and Exchange Commission) az 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye (az „**Amerikai Értékpapírtörvény**”) alapján. Az Amerikai Értékpapírtörvény S cikkelyének vagy más állam alkalmazandó jogszabályának megfelelően, a Kötvényeket nem lehet amerikai állampolgársággal rendelkező személy részére felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve a Kötvényeket nem lehet az Amerikai Egyesült Államok területén felajánlani, értékesíteni, átadni.

Jelen Információs 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 Dokumentum, 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 korlátozott.

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

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

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

„Igazgatóság”	A Kibocsátó Igazgatósága
„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.
„Információs Összeállítás”	A Kibocsátó által 2024. május 14. 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
„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)
„Intézményi Befektető”	A Tpt. 5. § 60. pontjában definiált intézményi befektetők
„Jegyzési Időszak”	A 2024. május 21 – 2024. május 31. közötti időszak
„Jelzálog”	A Kibocsátó javára az Ingatlanra bejegyzett 30 millió EUR értékű jelzálogjog a Tulajdonosi Hitel biztosítékul
„Kamatfizetési Napok”	A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Napokon és a Lejárat Napján utólag fizetendők
„KELER”	KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 01-10-042346; adószám: 10873151-2-44)
„Kibocsátás Mennyisége”	15.000.000 EUR összegnek megfelelő kibocsátás, azaz 150 db Kötvény
„Kibocsátás” vagy „Kötvénykibocsátás”	A Kötvények forgalomba hozatala az 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 2027/A Kötvény; ISIN kód: HU0000363890)
„Kötvényrendelet”	A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet

„Kötvénysorozat” vagy „Sorozat”		Az azonos jogokat megtestesítő, egyazon időpontban kibocsátott Kötvények egy sorozatot alkotnak
„Kötvénytulajdonos”		A Kötvény által megtestesített jogok és követelések jogosultjának tekintendő személy, akinek az értékpapírszámláján a Kötvényeket a Ptk. 6:566. § (6) bekezdésének és a Tpt. 138. § (2) bekezdésének megfelelően nyilvántartják
„Lejárat Előtti Visszaváltási Nap”		Az a nap, amelyen a Kibocsátó közvetlenül a jelen Információs Dokumentum 12.53.9. pontjában meghatározott esetekben megfizeti a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget a Kötvénytulajdonosok részére
„Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg”		Egy Kötvény vonatkozásában (i) a Kötvény Futamideje első naptári évében: a Kötvény Névértéke növelve 1 évi Kamat összegével, (ii) a Kötvény Futamideje első naptári évét követően: a Kötvény Névértéke növelve valamennyi kintlévő kamat és késedelmi kamat összegével és az utolsó Kamatfizetési Nap óta felhalmozódott időarányos kamatokkal (azaz az utolsó Kamatfizetési Nap és a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg megfizetésének napjáig – ezt a napot nem beleértve – terjedő időszakban)
„Lejárat Napja”		2027. június 10.
„Magyar Standardok”	számviteli	202/2003. (XII.10.) Korm. Rendelet szerinti standardok
„MNB”		Magyar Nemzeti Bank
„Munkanap”		A Munkanap olyan napot jelöl, amelyen a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, amennyiben az ilyen nap a Kibocsátónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre
„Névérték”		1 darab Kötvény névértéke 100.000 EUR, azaz százezer euró
„Okirat”		A Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okirat
„PCRK 2024/A Kötvény”		A Kibocsátó által kibocsátott, 2021. május 26. napján kelt Információs Összeállításban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (ISIN kód: HU0000360573)
„PCRK Invest Zrt.”		A Kibocsátó elnevezése
„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

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

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

2.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása

Társasági formából eredő egyedi kockázatok

2.1.1. A Kibocsátó jogi státusza

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

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

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

Társaság üzletmenetéből eredő kockázatok

2.1.2. Ingatlan kiadottsága

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

2.1.3. Negatív saját tőke

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

2.1.4. A folyamatos működés biztosítása

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

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

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

2.1.6. Az Anyavállalat likviditása

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

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

Általános piaci és iparági kockázatok, amelyek hatnak a Kibocsátó működésére

2.1.7. Hozamkörnyezet alakulása

A visszafizetés elsődleges forrása az Ingatlan értékesítéséből befolyó vételár. Amennyiben a wroclawi irodapiacon elvárt hozam emelkedne, az az Ingatlan értékesítési árát várhatóan csökkentené. Az Ingatlan értéke a Cushman 2024.05.31-i értékelése szerint 17,5 MEUR, mely kismértékben haladja csak meg a Kibocsátás Mennyiségének tőkeösszegét és a Kibocsátás Mennyisége mellett fizetendő egy éves kamat összegét, amely 16,5 MEUR. Ha az értékesítési ár olyan mértékig nem nyújt fedezetet a Kibocsátó által a CO Developmentnek nyújtott hitelre, hogy a Kötvény és annak kamatait sem fedezi, akkor a Kibocsátó várhatóan a QUARTUM Tulajdonosi Hitel igénybevételére szorul.

2.1.8. Banki finanszírozás hatása

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

2.1.9. Bérleti díjak alakulása

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

2.1.10. Adózási szabályok változásának kockázata

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

2.1.11. Fenntarthatósági kockázatok

A Kibocsátó nem tartozik az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 (2019. november 27.) rendeletének hatálya alá, így nem köteles a fenntarthatósági kockázatok folyamataiba történő integrálására, e folyamatai során a fenntarthatóság szempontjából káros hatások figyelembevételére, és a fenntarthatósággal kapcsolatos információk tekintetében közzétételi kötelezettsége nem áll fenn.

2.1.12. Háborúval kapcsolatos kockázatok

A Kibocsátó Magyarországon bejegyzett társaság, amelynek Leányvállalata Lengyelország területén végzi a tevékenységét, így ezen országok, valamint az Európai Unió szabályozási környezete, politikai berendezkedése alapvetően határozza meg a működésüket. A Kibocsátóra, a CO Developmentre és az Anyavállalatra irányadó jogszabályok módosítása, valamint a működésük szerinti államokban bekövetkező politikai változások, az esetlegesen gyengülő jogbiztonság negatív hatással lehet mind a helyi gazdasági környezetre, mind a Kibocsátó és a CO Development működésére. Magyarország Kormánya Magyarország

Alaptörvénye alapján a szomszédos országban fennálló fegyveres konfliktus, háborús helyzet vagy humanitárius katasztrófa, továbbá az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető súlyos esemény – különösen elemi csapás vagy ipari szerencsétlenség – esetén, valamint ezek következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzetet hirdethet ki 30 napra. A Kormány a veszélyhelyzetet az Országgyűlés felhatalmazása alapján meghosszabbíthatja, ha a veszélyhelyzet kihirdetésére okot adó körülmény továbbra is fennáll. Magyarország Kormánya az orosz-ukrán háborúra tekintettel veszélyhelyzetet hirdetett ki, mely a hatályos jogszabályok alapján 2024. november 20. napjáig tart. A veszélyhelyzet alapján a Kormány rendeletet alkothat, amellyel egyes törvények alkalmazását felfüggesztheti, törvényi rendelkezésektől eltérhet, valamint egyéb rendkívüli intézkedéseket hozhat. A Kormány előbbi jogköre szabályozási bizonytalanságot hordoz magában, mely elsősorban a veszélyhelyzet során elfogadott rendeletek kihirdetésének és hatálybalépésének időpontja közötti rövid, akár egy napon belüli felkészülési időt jelenti a rendelet címzettjei számára. A Kibocsátó minden szükséges lépést és intézkedést megtesz a prudens, jogszabályokhoz alkalmazkodó és felelősségteljes működés érdekében, de nem kizárható – különösen a joganyag gyors változására tekintettel -, hogy a rá kötelező előírások be nem tartása miatt a Kibocsátót hátrányos jogkövetkezmények érhetik, vagy akár éppen az új jogszabályoknak való megfelelés okozhat hátrányos hatást a Kibocsátó működésére, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az adójogszabályok, helyi adók változását, amely a jelenlegihez képest további adófizetési vagy magasabb költségigényű adminisztratív kötelezettségeket telepítene a Kibocsátóra.

Kötvényekre vonatkozó kockázatok

2.1.11. A Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek

A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy a forgalomba hozott 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.

2.1.12. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

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

2.1.13. Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar és 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.

2.1.14. Adószabályok változása

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

2.1.15. A forgalomba hozatal módja

A Kibocsátót nem terhelik a Befektetőkkel szemben a Tpt. által szigorúan szabályozott, a nyilvános forgalomba hozatalt érintően a tájékoztató készítésével kapcsolatos, valamint a szabályozott piacra bevezetett értékpapírok kibocsátóit terhelő egyéb tájékoztatási, illetve közzétételi kötelezettségek. Ennek megfelelően a Kibocsátó a Tpt.-nek és a Kötvényrendeletnek megfelelő minden információt közöl az Információs 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.

2.1.16. Likviditás és másodlagos piac hiánya

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 árfolyamveszteséggel tudja eladni Kötvényét.

2.1.17. Piaci hozamok elmozdulása

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

2.1.18. Devizaárfolyam kockázat

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

2.1.19. Fix kamatozás kockázata

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

2.1.20. Vagyoni biztosítás hiánya

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

2.1.21. A Kötvényekbe történő befektetés kockázata

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

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

Nem javasolt a Kötvényekbe történő befektetés, amennyiben a Befektető nem rendelkezik megfelelő szaktudással (saját maga vagy pénzügyi tanácsadói révén) annak megállapítása

iránt, hogy a Kötvények hogyan fognak teljesíteni változó piaci körülmények és feltételek hatására – ideértve különösen, de nem kizárólagosan a piaci körülmények változásának árfolyamra, hozamra és teljesítésre gyakorolt hatásait – illetve a Kötvényekbe történő befektetés milyen hatással lehet a Befektető befektetési portfóliójára.

2.1.22. Tranzakciós költségek

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

2.1.23. 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 Jelzálaga jelentősen mérsékelheti ezt a kockázatot.

2.1.24. A Kötvényből fakadó tartozás visszafizetésének elsőségével kapcsolatos igazgatósági kötelezettségvállalás kockázata

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

2.1.25. A Kötvények hitelminősítési kockázata

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

2.1.26. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció 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.

2.1.27. 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.

2.1.28. 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). Amennyiben a Kötvény az értékpapírlistáról törlésre kerül, a Befektetők elveszítik az XBond multilaterális kereskedési rendszeren való kereskedés lehetőségét, amely negatív következményekkel jár a Kötvények likviditására nézve. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren kívüli eladása valószínűleg alacsonyabb áron lehetséges, ezért az értékpapírlistáról való törlés a Kötvények árára is negatív hatással lehet.

2.1.29. Kötelezettségvállalások megsértése

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

2.2. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása

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

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a Kibocsátó 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 nem csak feltárásra és értékelésre kerülnek a Kibocsátó eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem szükség esetén döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

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

3. A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOSBEMUTATÁSA

3.1. Céginformációk a Kibocsátóról

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

A Kibocsátó rövidített neve:	PCRK Invest Zrt.
A Kibocsátó cégbejegyzésének helye:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Kibocsátó cégjegyzékszám:	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 (4032 Debrecen, Babits Mihály utca 54., 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, Németh Gábor, Kyle Debono, Deim Balázs Sándor; tényleges tulajdonos: Bárány Kristóf Péter)
Riportálási kötelezettség:	A Magyar Számviteli Standardok szerint

A Kibocsátó hatályos alapszabályába, a Kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információkba, illetve a CO Development-re 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 Development-nek 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.

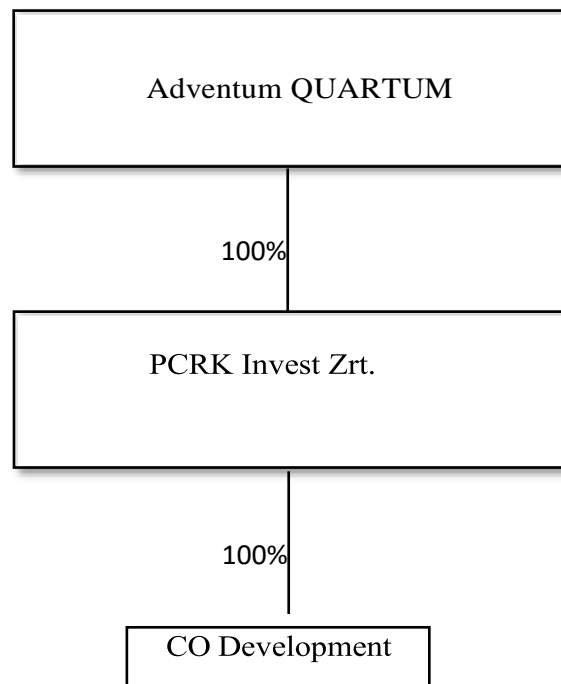
Tulajdonosi Hitel áll fenn a Kibocsátóval szemben, amely követelés a Jelzáloggal biztosított.

3.2.2. Kibocsátó tulajdonosi struktúrája

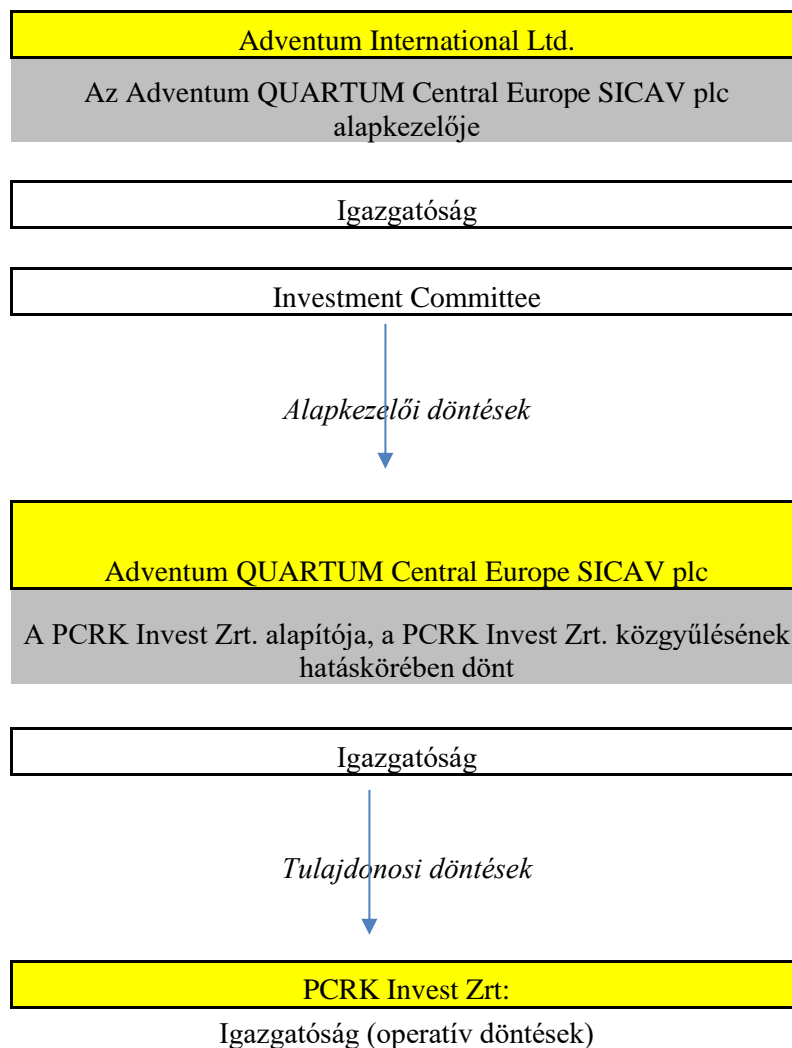
A Kibocsátó 5% feletti közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényesei az Információs Dokumentum aláírásának időpontjában: Adventum QUARTUM 100%.

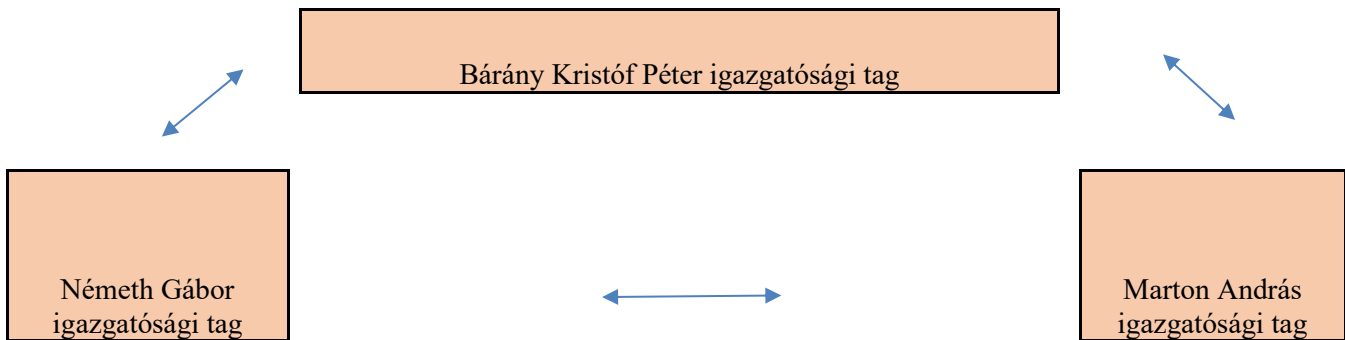
Az Adventum QUARTUM Zártvégű Alternatív Befektetési Alapként működő ingatlanalap, amelyet az Adventum International kezel és tényleges tulajdonosa Bárány Kristóf Péter.

3.2.3. Vállalati struktúrát szemléltető ábra



3.2.4. Szervezeti ábra





képviselet 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 Leányvállalata nem rendelkeznek védjegyekkel.

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

3.4.1. Kereskedelmi szerződések

A Kibocsátó, illetve a CO Development által megkötött legfőbb szerződések az Adventum International Ltd.-vel kötött vagyonkezelési, illetve a Colliers-szel kötött ingatlankezelési szerződések.

a) Vagyonkezelési szerződés

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

- a költségvetések felülvizsgálata annak biztosítása érdekében, hogy azok megvalósíthatók legyenek, és hogy a kiadások fedezésére rendelkezésre álljanak a források,
- ajánlások nyújtása a tulajdonos részére az ingatlan értékének vagy a befektetési stratégiáknak a piaci feltételek alapján történő változásával kapcsolatban,
- az ingatlan kezelése a karbantartás, a bérleti kapcsolatok és egyéb napi műveletek felügyelete révén,
- a helyi piacok és közösségek kutatásán keresztül növekedési lehetőségek azonosítása,
- jelentések készítése a tulajdonos számára az ingatlan állapotáról, beleértve a kihasználtsági arányokat, a bérleti díjakat, a működési költségeket és a tőkeszükségleteket,
- üzleti dokumentumok, például bérleti szerződések, tulajdoni lapok és hitelszerződések felülvizsgálata a jogi követelményeknek való megfelelés megállapítása érdekében,

- pénzügyi jelentések készítése az ingatlanvagyon teljesítményének értékelésére,
- bérleti szerződések tárgyalása, bérleti feltételek kidolgozása az éves költségvetéssel összhangban,
- ingatlankezeléssel, beruházásokkal, beszerzésekkel kapcsolatos szerződések tárgyalása, szolgáltatók kiválasztása, valamint beruházások, karbantartási és fejlesztési munkák felügyelete.

b) Ingatlankezelés

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

Ennek keretén belül tipikusan az alábbi feladatokat végzi:

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

3.4.2. Pénzügyi szerződések

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

A Kibocsátó ennek megfelelően Tulajdonosi Hitellel finanszírozza a CO Developmentet, a teljes nyújtott Tulajdonosi Hitel összege 2024.10.15-én 27.599.046,12 EUR tőke és 6.200.077,05 EUR kamat. A hitelkeret mértéke 40 millió EUR és a CO Development ezt az Ingatlan fejlesztésére tudja lehívni. A Tulajdonosi Hitel 30 millió EUR összegű Jelzáloggal biztosított. A Tulajdonosi Hitel kamata évi 6,5%, lejáratá 2027.12.31.

Ezen túlmenően a Kibocsátót tulajdonosa, az Adventum QUARTUM szintén tagi kölcsönrel finanszírozza (QUARTUM Tulajdonosi Hitel), amelynek keretösszege 40 millió EUR tőke összeg, 2024.10.15-én az összege 15.487.153,68 EUR tőke és 2.677.753,72 EUR kamat. A QUARTUM Tulajdonosi Hitel kamata 5%, lejáratá 2027.12.31.

Mind a Tulajdonosi Hitel, mind a QUARTUM Tulajdonosi Hitel alapján a naptári év első munkanapján, utólag fizetendő a kamat összege. A tőkeösszeg a lejáratkor válik esedékessé, de a hitelező jogosult a kamatfizetési napokon részleges vagy teljes előtörlesztést követelni. A hitelező jogosult egyoldalú döntése alapján a szerződéses pozícióját egy olyan leányvállalata

részére átruházni, amelyben legalább 50%-os részesedéssel rendelkezik.

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

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

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

3.5. Alkalmazottak létszáma

A Kibocsátó a 2023. naptári évben nem foglalkoztatott munkavállalót.

4. ANYAVÁLLALAT BEMUTATÁSA

4.1. Anyavállalat neve

Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c.

4.2. Anyavállalat bejegyzésének helye és nyilvántartási száma

Málta, SV 506

4.3. Anyavállalat bejegyzésének időpontja

2019.02.20.

4.4. Anyavállalat tevékenységének időtartama

2027. december 31.

4.5. Az Anyavállalat létesítő okirat szerinti székhelyének címe:

23, South Street, Valletta VLT 1102, Málta

4.6. Az Anyavállalat jogi formája

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

4.7. Az Anyavállalat működésére irányadó jog

Máltai jog

5. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

5.1. A Kibocsátó működése

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

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

A Kibocsátó főtevékenysége 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Ugyanakkor tekintettel arra, hogy a Kibocsátó a CO Development tulajdonlásán kívül más tevékenységet

nem végez, így a CO Development tevékenységét mutatjuk be.

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

5.3.1. A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása

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

5.3.1.1 Wroclawi irodapiac

Wroclaw Lengyelország harmadik legnagyobb irodapiaca 1,35 millió m² irodaterülettel és a 2023. év végén hozzávetőlegesen 18%-os üresedési rátával. A wroclawi irodapiacon 2023 folyamán az üresedési ráta emelkedett, a bérleti díjak stagnáltak. A lengyel kereskedelmi ingatlan tranzakciók volumene összességében mintegy a harmadára csökkent 2023-ra, 2023 Q4-ben az irodapiaci tranzakciók volumene 79%-kal csökkent 2022 Q4-hez képest (forrás: CBRE, Poland Real Estate Investment Volumes Q4 2023 <https://mktgdocs.cbre.com/2299/6822a6d0-d2a0-456c-9009-e5aaca9e3a8b-1923265015.pdf>). A 2023-as év folyamán a Varsón kívüli lengyel ingatlanpiacon lényegében nem voltak irodapiaci tranzakciók, így Wroclawban sem.

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

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

5.3.1.2 Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása

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

5.4. A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása

5.4.1. A Kibocsátó általános üzleti stratégiája

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

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

5.5.1. Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

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

5.5.1.1 Árbevétel

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

5.5.1.2 Működési ráfordítások

A Kibocsátónál 2023-ban 12.792 EUR működési ráfordítás (anyagjellegű+egyéb ráfordítás

értékvesztésen felüli része) merült fel.

5.5.1.3 Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

A Kibocsátó 2023. évi EBITDA eredménye -135.671 EUR

5.5.1.4 Pénzügyi eredmény

A Kibocsátó 2023. évi pénzügyi eredménye 301.591 EUR

5.5.1.5 Adózott eredmény

A Kibocsátó 2023. évi adózott eredménye 165.920 EUR

5.5.1.6 Befektetett eszközök

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

5.5.1.7 Forgóeszközök

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

5.5.1.8 Források

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

5.5.1.9 Cash Flow

A Kibocsátó 2023.évi cash flow kimutatását a Kibocsátó 2. számú mellékletként csatolt 2023. évi éves beszámolójához kapcsolódó kiegészítő melléklet tartalmazza.

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

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

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

A Kibocsátó 2023.12.31-én 1.644.668 EUR saját tőkével rendelkezett.

A Kibocsátó 2024.10.15-én hatályos hiteleit az alábbi táblázat tartalmazza:

Hitel összege (tőke)	Felhalmozott hitelkamat összege	Hitel lejárat	Hitel célja	Hitel fajtája	Hitel státusza
27.599.046,12 EUR (nyújtott)	6.200.077,05 EUR (nyújtott)	2027.12.31	Ingatlan megvásárlása és felújítása	hosszú lejáratú hitel	Fennálló
15.487.153,68 EUR (kapott)	2.677.753,72 EUR (kapott)	2027.12.31.	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, Németh Gábor, Kyle Debono, Deim Balázs Sándor; képviselő módja: együttes cégjegyzés) tulajdonában áll. Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó egyszemélyes részvénytársaság, a Kibocsátó egyedüli részvényese nem rendelkezik eltérő szavazati jogokkal.

6.2. Igazgatóság

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

6.2.1. Bárány Kristóf Péter, igazgatóságelnöke

Az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. (2016), majd az Adventum International Ltd. (2018) ingatlan alapkezelésre szakosodott boutique alapkezelő társaságok többségi tulajdonosa, amelyek 2016-tól kezdődően több száz millió EUR értékben fektettek be a CEE régióban a menedzsment kiemelkedő régiós tapasztalatára és szerteágazó kapcsolati hálójára építve. Alapjain keresztül az Adventum csoport immár 1 milliárd euró értékű, közel 700 000 négyzetméternyi kereskedelmi ingatlant birtokol és kezel a legfőbb kelet-közép európai országokban. 2023 novemberében az Adventum csoportba tartozó, 18 kiskereskedelmi egységet üzemeltető Shopper Park Plus Nyrt., amelynek az igazgatósági elnöke, a Budapesti Értéktőzsde történetének első euró alapú részvénykibocsátását (IPO) valósította meg.

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

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

6.2.2. Németh Gábor, igazgatósági tag

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

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

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

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

6.2.3. Marton András, igazgatósági tag

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

6.3. Felügyelőbizottsági tagok

Felügyelőbizottság a Kibocsátónál nem működik.

6.4. Egyéb szervezeti egységek

A Kibocsátónál nem működik egyéb szervezeti egység.

6.5. Kulcsfontosságú munkatársak

A Kibocsátó nem rendelkezik kulcsfontosságú munkatársakkal.

7. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A legutolsó pénzügyi időszakra vonatkozó, auditált pénzügyi beszámolót (az üzleti jelentéssel és egyéb mellékletekkel együtt), továbbá a könyvvizsgálói jelentést a jelen Információs Dokumentum 2. számú melléklete tartalmazza. A Kibocsátó a 2. számú mellékletben csatolt utolsó pénzügyi időszakra vonatkozó, auditált pénzügyi beszámoló óta nem tett közzé negyedéves vagy féléves pénzügyi információt.

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

A Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy jelen Információs 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 Developmentnek a jelen Információs Dokumentum időpontjában lenne a 3.4 pontban hivatkozottakon felül olyan további lényeges szerződése, amely a szokásos üzleti tevékenységen kívül kötöttnek minősülhet és amely alapján a Kibocsátót vagy a 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 Kötvény kibocsátásából befolyó tőkét elsősorban a PCRK 2024/A Kötvényből származó 10,5 m EUR összegű tőke-és kamatfizetési kötelezettségének teljesítésére használta fel. A Kibocsátó az ezen túlmenően rendelkezésre álló tőkét a QUARTUM Tulajdonosi Hitel visszafizetésre költötte.

10.2. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

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

11. EGYÉB, 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 2027/A Kötvény; ISIN kód: HU0000363890), 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 2024. június 10.

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 helyezte letétbe a KELER-nél. Az okirat mindaddig a KELER-nél vagy (amennyiben alkalmazandó) annak jogutódjánál maradt letétben, ameddig a Kötvénytulajdonosok a Kötvény alapján fennálló valamennyi követelése kielégítésre nem kerül.

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

12.1. Kibocsátó megnevezése

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

12.2. Forgalmazó

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

12.3. Kötvény elnevezése

PCRK 2027/A Kötvény

12.4. Kötvény rövid elnevezése

PCRK 2027

12.5. Kötvény típusa

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

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

A Kötvények átváltás útján vagy az általuk megtestesített jog gyakorlásával nem adnak jogot

valamely más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

12.6. Tulajdonjog

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

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

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

12.7. KELER nyilvántartás

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

12.8. Kötvény státusza és sorrendisége

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

12.9. Forgalomba hozatal típusa

A Kötvények forgalomba hozatalára nyilvános forgalomba hozatal keretében, jegyzés útján 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 2024. május 14. napján hozott 1/2024.05.14. számú határozata alapján kerül sor a Kötvények kibocsátására.

12.12. Kibocsátás célja

A Kibocsátó 15 millió euró összegű, szenior fedezetlen kötvénykibocsátást hajtott végre és a befolyó forrásból elsődlegesen a Kibocsátó által 2021. június 24. napján a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja szerinti, tájékoztató nélküli, nyilvános forgalomba hozatal útján a Bszt. szerinti szakmai és lakossági ügyfelek, mint befektetők részére kibocsátott, euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvényekből (név: PCRK 2024/A Kötvény; ISIN kód: HU0000360573, „**PCRK 2024/A Kötvény**”) származó 10,5 m EUR összegű tőke-és kamatfizetési kötelezettségét teljesítette.

12.13. A kibocsátás teljes összege

A Kibocsátás össznévértéke 15.000.000 EUR, azaz tizenötmillió euró.

12.14. Kötvény névértéke, címlete

A Kötvények névértéke 100.000 EUR, azaz százezer euró.

12.15. Kötvények darabszáma

A Kibocsátás során 150 (százötven) darab Kötvény került kibocsátásra.

12.16. Kötvény pénzneme

Euró

12.17. Kötvény ISIN kódja

ISIN: HU0000363890

12.18. Kötvények futamideje

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

12.19. Lejárat Napja

2027. június 10.

12.20. Jegyzési időszak

A Jegyzési időszak 2024. május 21. napjától 2024. május 31. napjáig tartott.

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

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

A Kötvények kibocsátására a jegyzési időszak utolsó napját követő 6. munkanapon került sor, amely 2024. június 10.

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

12.22. Elszámolási nap (Értéknap)

A jegyzés lezárását követő 2. munkanap.

12.23. Kötvénytulajdonos jogai

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

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

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

- 12.23.1. a Kötvény lejáratakor, illetve a Kamatfizetési Napokon a Kibocsátótól a Kötvényben meghatározott Névérték és annak az előre meghatározott kamatának kifizetését követelni;
- 12.23.2. a Kötvény megszerzése előtt, 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 Összeállítást

szerint megkapni; a Kötvényt annak futamideje alatt a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékpapírszámlán tartani és – amennyiben jogszabály ezt nem zárja ki – azt biztosítékul adni és az Információs Összeállítással összhangban másra átruházni, elidegeníteni;

- 12.23.3. a Tpt.-ben, valamint a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren való regisztrációját követően az XBond Általános Üzletszabályzatban és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást megkapni a Kibocsátótól;
- 12.23.4. gyakorolni az Információs Összeállításban és a jelen 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 az eladó értékpapírszámlájának megterhelésével és a Kötvényeknek a vevő értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával ruházható át. Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Kötvénytulajdonos, aki a fentieknek megfelelően szerez tulajdonjogot, a Kötvény jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő.

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

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

12.25. Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás

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

12.26. Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

12.27. Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

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

12.28. Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

12.29. Érvénytelenítés

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

12.30. Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

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

A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetét a Kibocsátó jogszabály által nem korlátozott saját bevétele és vagyona alkotják. A Kibocsátó vagyonának része a CO Developmentben fennálló részesedése, valamint a CO Development-tel szemben a Tulajdonosi Hitel alapján fennálló követelése, amelyek révén a Kibocsátó biztosítja a CO Development-nek 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 2024.10.15. napján 27.599.046,12 EUR tőke és 6.200.077,05 EUR kamat. A hitelkeret mértéke 40 millió EUR és a CO Development ezt az Ingatlan fejlesztésére tudja lehívni. A Tulajdonosi Hitel 30 millió EUR összegű Jelzáloggal biztosított. A Tulajdonosi Hitel kamata évi 6,5%, lejáratá 2027.12.31.

Ezen túlmenően a Kibocsátót tulajdonosa, az Adventum QUARTUM szintén tagi kölcsönrel finanszírozza, amelynek keretösszege 40 millió EUR tőke, 2024.10.15. napján a lehívott hitel összege 15.487.153,68 EUR tőke és 2.677.753,72 EUR kamat. A QUARTUM Tulajdonosi Hitel kamata 5%, lejáratá 2027.12.31.

Jelen Kötvényen kívül sem Kibocsátó, sem CO Development nem rendelkezik további tartozásokkal cégesoporton kívüli, harmadik felek irányában. Ennek megfelelően, ami kockázatot jelenthet, az a Kötvény refinanszírozása annak lejáratakor. A Kötvény lejáratáig a finanszírozási feltételek a Kibocsátó számára hátrányosan is alakulhatnak, illetve a refinanszírozás ésszerű és piaci szintű elérhetősége korlátozott lehet, sőt – bizonyos szélsőségesebb piaci hatásokat eredményező esetekben – a refinanszírozás meg is hiúsulhat. Ez jelenti a visszafizetés fő kockázatát. Azonban az Adventum QUARTUM az Információs Összeállításához csatolt kötelezettségvállalása arra, hogy addig nem folyósít a befektetői felé kifizetést, amíg a Kötvényt a Kibocsátó vissza nem fizeti, az Adventum QUARTUM által nyújtott összesen 40 MEUR összegű szabadon lehívható hitelkeret, továbbá az, hogy a Kibocsátó által nyújtott Tulajdonosi Hitel szerinti követelés Jelzáloggal biztosított és a Jelzáloggal terhelt Ingatlan értéke jelenleg, több mint 16%-kal meghaladja a Kibocsátás Mennyiségét, mérsékli a kockázatot. A Kibocsátó és az Anyavállalat között 40 millió euró összegben jött létre hitelkeret szerződés (QUARTUM Tulajdonosi Hitel), amelyből fennmaradó összeget a Kibocsátó lehívhatja. A Kibocsátó a QUARTUM Tulajdonosi Hitelt abban az esetben kívánja lehívni, ha visszafizetést nem tud ezen tulajdonosi forrás nélkül teljesíteni a Kötvény vonatkozásában. Az Anyavállalat kötelezettséget vállalt arra, hogy kifizetést nem teljesít befektetői felé a Kötvények visszafizetéséig és ezt a kötelezettségvállalást az Alapkezelő is jóváhagyta.

A Kibocsátó a Kötvényből befolyó forrásból elsődlegesen a PCRK 2024/A Kötvény refinanszírozását hajtotta végre.

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 és az Ingatlan legutóbbi értékbecslés szerinti értéke is meghaladja a Kibocsátás Mennyiségét. Ezen Jelzálogot, és a Jelzálog első ranghelyét Kibocsátó mindaddig vállalja fenntartani, amíg a Kötvények, azok felhalmozott kamatainak és esetleges további kapcsolódó költségeknek és díjaknak az ellenértéke teljes egészében rendelkezésre nem áll a Kibocsátó bankszámláin a törlesztéshez szükséges devizában. Amennyiben ez az ellenérték a Kibocsátó bankszámláin teljes egészében rendelkezésre áll, a Kötvények teljes visszafizetéséig a Kibocsátó vállalja, hogy ezt a pénzeszköz mennyiséget a bankszámláin fenntartja, nem terheli meg és kizárólag a Kötvény visszafizetésére használja fel.

12.31. Törlesztés

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

2027. június 10.: a Névérték 100%-a, azaz 100.000 EUR.

12.32. Munkanapra eső kifizetések

Amennyiben a Kötvénnyel kapcsolatos bármilyen összeg (tőke, kamat stb.) kifizetésének esedékes napja Magyarországon nem Munkanap, akkor a kifizetés napja az azt követő első

Munkanap („**Következő Munkanap Szabály**”). Erre a halasztott időre a Befektetőt nem illeti meg kamat, vagy bármilyen más összeg. A Kötvény tulajdonosát az ilyen elhalasztott fizetés miatt többlet kamat vagy egyéb kifizetés nem illeti meg.

12.33. Fizető Ügynök

Fizető Ügynök nem került megbízásra.

12.34. A Kibocsátó aláírása

A dematerializált formában előállításra 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 10% kamatláb mértékével számolva kamatozik. A Kötvények kamatfizetése évente történik.

12.38. Kamatfizetési Időszak

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

12.39. Kamatbázis

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

12.40. Kamatbázis Megállapítási Napok

Minden év június 10. napja. Az egy évre eső Kamatbázis Megállapítási Napok száma egy.

12.41. Kamatfizetési Napok

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

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

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

12.42. Kamatszámítás

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

kamatmérték értendő):

Jelölés:

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

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

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

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

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

12.43. Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek

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

12.44. Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege

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

2025. június 10.:	10%	10.000 euró
2026. június 10.:	10%	10.000 euró
2027. június 10.:	10%	10.000 euró

12.45. Kamatozás késedelem esetén

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

12.46. Kifizetések

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

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

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

12.47. A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények esedékes tőkeösszegét és kamatát a Kötvényeken, valamint a jelen Információs 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 regisztrálás és forgalomban tartás

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

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

A Kibocsátó egyedüli részvényesének 2024. május 14. napján hozott 1/2024.05.14. sz. számú határozata.

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

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

12.52. Biztosítékok

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

12.53. Egyéb feltételek

12.53.1. A Kötvénytulajdonosok értesítése

A Kötvényekkel, a Kibocsátóval és a jegyzéssel kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Kötvények Xbond platformra történő regisztrációjáig a Kötvénytulajdonosok részére a Kibocsátó internetes honlapján, a www.adventum.eu/pcrkinvest 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 vállalt arra, hogy a Kötvények BÉT által működtetett kereskedési helyszínre történő regisztrációjától 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 Lejárati Nap előtt

Az alábbi események bármelyike:

- 12.53.9.1.1. **Nemfizetés:** a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;
- 12.53.9.1.2. **Közvetett szerződészegés (*cross default*):** ide nem értve a 12.53.9.1.1 pont szerinti kötvénytartozást, a Kibocsátó bármely általa nem vitatott egyéb lejárt és esedékes pénzügyi kötelezettségének 30 Munkanapon keresztül, bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 1.000.000 EUR vagy annak megfelelő összeget meghaladóan, nem tesz eleget;
- 12.53.9.1.3. **Igények azonos rangsora (*pari passu*):** a Kötvények besorolása úgy változik, hogy azok (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a

Kibocsátó vagy a CO Development mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeinél rosszabb (azaz a megkülönböztetés nélküli, ún. „pari passu” besorolásúnál kedvezőtlenebb) rangsorban lévővé válnak; vagy

- 12.53.9.1.4. **Teheralapítási tilalom (*negative pledge*):** a Kibocsátó, illetve a CO Development bármely pénzügyi kötelezettségvállalását a Jelzálogon túli biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékául zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget vállal, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötelezettségek a Kötvényekhez képest kedvezőbb vagy azzal azonos rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező vagy azonos rangsorú kötelezettségeket.
- 12.53.9.1.5. **Adventum QUARTUM kötelezettségvállalás megszegése:** az Adventum QUARTUM az Információs Összeállításhoz csatolt kötelezettségvállalását megszegi és a Kötvényből eredő tartozása megfizetését megelőzően a befektetői felé kifizetést teljesít.

12.53.9.2. A Lejárat Nap előtti visszavásárlás Rendkívüli Visszaváltási Esemény alapján

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

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

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

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

13. FORGALOMBA HOZATAL

13.1. Forgalomba hozatali eljárás

A Kötvények forgalomba hozatalára nyilvánosan, jegyzés során került sor.

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

13.2. Jegyzés időtartama, jegyzési időszak, befektetők köre

A jegyzési időszak 2024. május 21. napjától 2024. május 31. 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 igazgatósági tagok), 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, 2024. november 11.

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

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

PCRK Invest Zrt.

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-141313

Statisztikai számjel: 2920727282-6810-114-01

Éves beszámoló

A 2023. december 31-én végződő évre.

PCRK Invest Zrt.
Mérleg a 2023. december 31-én végződő évre

Mérleg „A” változat

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

Budapest, 2024. április 5.

a vállalkozás vezetője

PCRK Invest Zrt.
Mérleg a 2023. december 31-én végződő évre

Mérleg „A” változat

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

Budapest, 2024. április 5.

a vállalkozás vezetője

PCRK Invest Zrt.
Eredménykimutatás 2023. december 31-én végződő évre

Eredménykimutatás – összköltség eljárással

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

Budapest, 2024. április 5.

a vállalkozás vezetője

Kiegészítő melléklet

1 A Társaság bemutatása

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

Az éves beszámoló aláírására :

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

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

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

bármely két személy együttesen jogosultak.

A számviteli törvény alapján a Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgáló adatai:

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

A 2023. évi könyvvizsgálói díj: 600.000 Ft

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

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

2 Számviteli Politika

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

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

2.1 A mérlegkészítés időpontja

Az éves beszámoló fordulónapja **2023.12.31.**, a mérlegkészítés időpontja: **2024.03.31.**

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

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

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

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

2.3 A beszámoló választott formája

A Társaság éves beszámolót készít.

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

Az éves beszámoló adatai euróban értendők.

3 Mérleg

3.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

A Társaság immateriális javakkal és tárgyi eszközökkel nem rendelkezik.

3.2 Befektetések

A Társaság befektetései a fordulónapon:

				Adatok EUR-ban
Bekerülési érték				2023.12.31
Befektetett eszköz	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartósan részesedés kapcsolt vállalkozással szemben	1 229 000		-	1 229 000
Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozással szemben	25 157 759	1 446 287		26 604 046
Összesen	26 386 759	1 446 287	-	27 833 046

3.3 Forgóeszközök

3.3.1 Készletek

A Társaságnak nincs készletállománya.

3.3.2 Követelések

A Társaság vevőállománnyal a fordulónapon nem rendelkezik.

Egyéb követelések között az ÁFA elszámolással kapcsolatos követeléseket tartja nyilván.

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

3.3.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

	adatok EUR-ban	
Pénzeszközök	2022.12.31	2023.12.31
Pénztár	-	-
Bankbetétek	165 804	6 252
Összesen	165 804	6 252

3.3.4 Aktív időbeli elhatárolások

A Társaságnál felmerült aktív időbeli elhatárolások:

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

3.4 Saját tőke

A saját tőke alakulása:

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

A tárgyidőszakban cégbíróságon átvezetett változás nem történt.

3.5 Kötelezettségek

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

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

Rövid lejáratú kötelezettségek az alábbiak szerint alakultak:

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

3.6 Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság könyveiben a fordulónapon nyilvántartott passzív időbeli elhatárolásai:

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

4 Eredménykimutatás

4.1 Értékesítés nettó árbevétele

A PCRK Invest Zrt. a tárgyévben árbevételt nem realizált.

4.2 Aktivált saját teljesítménye

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

4.3 Egyéb bevételek

A Társaság egyéb bevétele kerekítési különbözetből realizálódott.

	adatok EUR-ban	
Egyéb bevételek	2022.12.31	2023.12.31
Kerekítés	9	21
Összesen	9	21

4.4 Anyagjellegű ráfordítások

A Társaság anyagjellegű ráfordításainak alakulása:

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

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

4.5 Személy jellegű ráfordítások

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

4.6 Egyéb ráfordítások

A Társaság egyéb ráfordítása a részesedésre elszámolt értékvesztés, és a kerekítési különbözetből realizálódott.

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

4.7 Pénzügyi műveletek eredménye

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

5 Mérlegen kívüli tételek

5.1 Társasági adó

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

5.2 Kiegészítő információk

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

A Társaságnál felügyelőbizottság nem működik.

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

A Társaság 2023. évben támogatásban nem részesült.

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

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

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

6 Mutatószámok

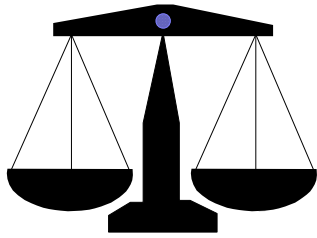
PCRK Invest Zrt.		
Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatók		
		Tárgy évre 2023.12.31
Befektetett eszközök aránya =		
	<u>Befektetett eszközök</u>	85%
	<u>Összes eszköz</u>	
Forgóeszközök aránya =		
	<u>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</u>	15%
	<u>Összes eszköz</u>	
Tőkeerősség (saját tőke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

7 Cash -Flow

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

Budapest, 2024. április 5.

.....
a vállalkozás vezetője



JACSMENIK GYULAATILIA

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

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A PCRK Invest Zrt. tulajdonosainak

1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

Cégjegyzék szám: 01-10-141313

Vélemény

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

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló **megbízható és valós képet** ad a Társaság **2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről**, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **PCRK Invest Zrt. 2023. évi üzleti jelentéséből** állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményem szerint a **PCRK Invest Zrt. 2023. évi üzleti jelentése** minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **PCRK Invest Zrt. 2023. évi éves beszámolójával** és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően 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

hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

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

Debrecen, 2024. április 25.

Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása:

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

Nyilvántartási szám: **MKVK 005523**

Jelen független könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva papír alapon is kibocsátottam.