

---

## INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

---

### A KOMAL INVEST KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

mint kibocsátó által kibocsátott, 152 db, egyenként 100.000 EUR névértékű, azaz 15.200.000 EUR össznévértékű, névre szóló, dematerializált módon előállított KOMAL2025 Kötvény elnevezésű kötvény XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetéséhez

Forgalmazó:

**Concorde Értékpapír Zrt.**

2022. augusztus 30.

**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.**

## Tartalom

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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. Banki finanszírozás és refinanszírozás kockázata .....                                 | 14 |
| 2.1.3. Fit-out munkálatokból adódó többletköltségek .....                                     | 15 |
| 2.1.4. COVID-19 járvány alakulása.....                                                        | 15 |
| 2.1.5. Munkaerőhiány.....                                                                     | 16 |
| 2.1.6. Bérleti díjak alakulása .....                                                          | 16 |
| 2.1.7. Kereslet alakulása .....                                                               | 16 |
| 2.1.8. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok .....           | 16 |
| 2.1.9. A felújítási költségek emelkedése.....                                                 | 16 |
| 2.1.10. Adózási szabályok változásának kockázata.....                                         | 16 |
| 2.1.11. Fenntarthatósági kockázatok .....                                                     | 17 |
| 2.1.12. A KÖKI Bevásárlóközpont üzemeltetési költségei emelkedésének a kockázata .....        | 17 |
| 2.1.13. A villany és gázárak emelkedésének a kockázata .....                                  | 17 |
| 2.1.14. A KÖKI Bevásárlóközpont bérlőinek nemfizetési kockázata .....                         | 17 |
| 2.2. Kötvényekre vonatkozó kockázatok.....                                                    | 17 |
| 2.2.1. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása .....                                    | 17 |
| 2.2.2. Jogszabályváltozások.....                                                              | 17 |
| 2.2.3. Adószabályok változása.....                                                            | 17 |
| 2.2.4. A forgalomba hozatal módja .....                                                       | 18 |
| 2.2.5. Likviditásés másodlagos piaci hiánya.....                                              | 18 |
| 2.2.6. Piaci hozamok elmozdulása.....                                                         | 18 |
| 2.2.7. Devizaárfolyam kockázat .....                                                          | 18 |
| 2.2.8. Fix kamatozás kockázata .....                                                          | 18 |
| 2.2.9. Vagyoni biztosítás hiánya.....                                                         | 18 |
| 2.2.10. A Kötvényekbe történő befektetés kockázata.....                                       | 19 |
| 2.2.11. Tranzakciós költségek.....                                                            | 19 |
| 2.2.12. A Kötvények nem biztosítottak.....                                                    | 19 |
| 2.2.13. A Kötvények hitelminősítési kockázata .....                                           | 19 |
| 2.2.14. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció megíúsulása ..... | 19 |
| 2.2.15. A kereskedés felfüggesztésének kockázata .....                                        | 20 |
| 2.2.16. Az értékpapírlistáról történő törlés kockázata .....                                  | 20 |
| 2.2.17. Kötelezettségvállalások megsértése.....                                               | 20 |
| 2.2.18. A Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek.....                                   | 20 |

|           |                                                                                                                                                             |    |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.3.      | A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása .....                                                                                              | 20 |
| 3.        | A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOSBEMUTATÁSA .....                                                                                                                       | 21 |
| 3.1.      | Céginformációk a Kibocsátóról .....                                                                                                                         | 21 |
| 3.2.      | Cégstruktúra, szervezeti felépítés .....                                                                                                                    | 22 |
| 3.2.1.    | Kibocsátó leányvállalata.....                                                                                                                               | 22 |
| 3.2.2.    | Kibocsátó tulajdonosi struktúrája.....                                                                                                                      | 23 |
| 3.2.3.    | Vállalati struktúrát szemléltető ábra .....                                                                                                                 | 23 |
| 3.3.      | Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása .....                                | 23 |
| 3.3.1.    | Szabadalmak, licenciák.....                                                                                                                                 | 23 |
| 3.3.2.    | Védjegyek.....                                                                                                                                              | 23 |
| 3.4.      | Egyéb ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások .....                                                                           | 24 |
| 3.4.1.    | Kereskedelmi szerződések.....                                                                                                                               | 24 |
| 3.4.2.    | Pénzügyi szerződések .....                                                                                                                                  | 24 |
| 3.5.      | Alkalmazottak létszáma.....                                                                                                                                 | 24 |
| 4.        | A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA .....                                                                                                         | 24 |
| 4.1.      | A Kibocsátó működése.....                                                                                                                                   | 24 |
| 4.2.      | A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése .....                                                              | 24 |
| 4.2.1.    | A bevásárlóközpont felújítása.....                                                                                                                          | 25 |
| 4.2.2.    | Bevásárlóközpont bérbeadása.....                                                                                                                            | 25 |
| 4.3.      | A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a Kibocsátó versenyhelyzete..... | 25 |
| 4.3.1.    | A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása .....                                                                                                 | 25 |
| 4.3.1.1   | Budapesti kereskedelmi ingatlan piac .....                                                                                                                  | 26 |
| 4.3.1.1.1 | Piaci trendek .....                                                                                                                                         | 26 |
| 4.3.1.1.2 | Tranzakciós trendek.....                                                                                                                                    | 27 |
| 4.3.2.    | A Kibocsátó versenyhelyzete.....                                                                                                                            | 28 |
| 4.3.2.1   | Versenytársak .....                                                                                                                                         | 28 |
| 4.3.2.2   | Kibocsátó versenyhelyzetét befolyásoló tényezők.....                                                                                                        | 28 |
| 4.3.2.2.1 | Lokáció .....                                                                                                                                               | 28 |
| 4.3.2.2.2 | Új kínálat .....                                                                                                                                            | 29 |
| 4.3.2.3   | Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása .....                                                                                      | 29 |
| 4.4.      | A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása.....                                                                                                 | 29 |
| 4.4.1.    | A Kibocsátó általános üzleti stratégiája .....                                                                                                              | 29 |
| 5.        | A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT IDŐSZAKÁNAK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL ...                                          | 29 |
| 5.1.      | Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása ....                                                           | 29 |
| 5.2.      | Árbevétel .....                                                                                                                                             | 29 |
| 5.3.      | Működési ráfordítások .....                                                                                                                                 | 30 |
| 5.4.      | Üzemi eredmény.....                                                                                                                                         | 30 |
| 5.5.      | Pénzügyi eredmény.....                                                                                                                                      | 30 |
| 5.6.      | Adózott eredmény.....                                                                                                                                       | 30 |
| 5.7.      | Befektetett eszközök.....                                                                                                                                   | 30 |

|        |                                                                                                                                             |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.8.   | Forgóeszközök.....                                                                                                                          | 30 |
| 5.9.   | Források.....                                                                                                                               | 30 |
| 5.10.  | Cash Flow.....                                                                                                                              | 30 |
| 5.11.  | Információk a Kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről....                                         | 30 |
| 5.12.  | Tőkeforrások bemutatása (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája).....                                                                | 31 |
| 6.     | TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK.....                                                                                           | 31 |
| 6.1.   | Tulajdonosok.....                                                                                                                           | 31 |
| 6.1.1. | A Kibocsátó 5%-ot meghaladó tényleges tulajdonosa.....                                                                                      | 31 |
| 6.2.   | Ügyvezetők.....                                                                                                                             | 31 |
| 6.2.1. | Bárány Kristóf Péter.....                                                                                                                   | 31 |
| 6.2.2. | Németh Gábor.....                                                                                                                           | 31 |
| 6.2.3. | Marton András.....                                                                                                                          | 32 |
| 6.3.   | Felügyelőbizottsági tagok.....                                                                                                              | 32 |
| 6.4.   | Egyéb szervezeti egységek.....                                                                                                              | 32 |
| 6.5.   | Kulcsfontosságú munkatársak.....                                                                                                            | 32 |
| 7.     | PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....                                                                                                                   | 32 |
| 8.     | A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK..... | 32 |
| 9.     | LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....                                                                                                                   | 33 |
| 10.    | INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL.....                                                                                                             | 33 |
| 10.1.  | A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása.....                                                                                  | 33 |
| 10.2.  | A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete.....                                                         | 33 |
| 11.    | EGYÉB, KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK.....                                                                                            | 33 |
| 11.1.  | Hitelminősítés.....                                                                                                                         | 33 |
| 11.2.  | Egyéb kulcsfontosságúnak ítélt információk.....                                                                                             | 33 |
| 12.    | ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK.....                                                                              | 33 |
| 12.1.  | Kibocsátó megnevezése.....                                                                                                                  | 34 |
| 12.2.  | Forgalmazó.....                                                                                                                             | 34 |
| 12.3.  | Kötvény elnevezése.....                                                                                                                     | 34 |
| 12.4.  | Kötvény rövid elnevezése.....                                                                                                               | 34 |
| 12.5.  | Kötvény típusa.....                                                                                                                         | 34 |
| 12.6.  | Tulajdonjog.....                                                                                                                            | 34 |
| 12.7.  | KELER nyilvántartás.....                                                                                                                    | 35 |
| 12.8.  | Kötvény státusza és sorrendisége.....                                                                                                       | 35 |
| 12.9.  | Forgalomba hozatal típusa.....                                                                                                              | 35 |
| 12.10. | Kötvény előállítási formája.....                                                                                                            | 35 |
| 12.11. | Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás.....                                                                                                  | 35 |
| 12.12. | Kibocsátás célja.....                                                                                                                       | 35 |
| 12.13. | A kibocsátás teljes összege.....                                                                                                            | 35 |
| 12.14. | Kötvény névértéke, címlete.....                                                                                                             | 35 |
| 12.15. | Kötvények darabszáma.....                                                                                                                   | 35 |

|          |                                                                                                                                                                     |    |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 12.16.   | Kötvény pénzneme .....                                                                                                                                              | 35 |
| 12.17.   | Kötvény ISIN kódja .....                                                                                                                                            | 36 |
| 12.18.   | Kötvények futamideje.....                                                                                                                                           | 36 |
| 12.19.   | Lejárat Napja .....                                                                                                                                                 | 36 |
| 12.20.   | Jegyzési időszak .....                                                                                                                                              | 36 |
| 12.21.   | A Kötvények forgalomba hozatalának, kiállításának és keletkeztetésének helye és ideje .....                                                                         | 36 |
| 12.22.   | Elszámolási nap (Értéknap) .....                                                                                                                                    | 36 |
| 12.23.   | Kötvénytulajdonos jogai.....                                                                                                                                        | 36 |
| 12.24.   | A Kötvények átruházhatósága .....                                                                                                                                   | 37 |
| 12.25.   | Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás .....                                                                                                         | 37 |
| 12.26.   | Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt.....                                                                                               | 37 |
| 12.27.   | Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt .....                                                                                                | 37 |
| 12.28.   | Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt .....                                                                                        | 37 |
| 12.29.   | Érvénytelenítés .....                                                                                                                                               | 37 |
| 12.30.   | Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete.....                                                                                   | 37 |
| 12.31.   | Munkanapra eső kifizetések.....                                                                                                                                     | 39 |
| 12.32.   | Fizető Ügynök .....                                                                                                                                                 | 39 |
| 12.33.   | A Kibocsátó aláírása.....                                                                                                                                           | 39 |
| 12.34.   | Kötvények kamatozása .....                                                                                                                                          | 39 |
| 12.35.   | Hozam számítása .....                                                                                                                                               | 39 |
| 12.36.   | Kamatláb.....                                                                                                                                                       | 39 |
| 12.37.   | Kamatfizetési Időszak.....                                                                                                                                          | 39 |
| 12.38.   | Kamatbázis .....                                                                                                                                                    | 40 |
| 12.39.   | Kamatbázis Megállapítási Napok .....                                                                                                                                | 40 |
| 12.40.   | Kamatfizetési Napok.....                                                                                                                                            | 40 |
| 12.41.   | Kamatszámítás.....                                                                                                                                                  | 40 |
| 12.42.   | Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek.....                                                                                                                | 41 |
| 12.43.   | Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege .....                                                                                    | 41 |
| 12.45.   | Kamatozás késedelem esetén.....                                                                                                                                     | 41 |
| 12.46.   | Kifizetések .....                                                                                                                                                   | 41 |
| 12.47.   | A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás .....                                                                        | 41 |
| 12.48.   | A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai .....                                                                                                                     | 42 |
| 12.48.1. | Tájékoztatás .....                                                                                                                                                  | 42 |
| 12.49.   | MTF bevezetés és forgalomban tartás.....                                                                                                                            | 42 |
| 12.50.   | Határozatok, engedélyek és jóváhagyások, amelyek alapján a Kötvényeket előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják ..... | 42 |
| 12.51.   | Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac megnevezése, amelyen - a Kibocsátó ismeretei szerint - a Kötvényekkel kereskednek.....                        | 42 |
| 12.52.   | Biztosítékok .....                                                                                                                                                  | 42 |
| 12.53.   | Egyéb feltételek .....                                                                                                                                              | 42 |
| 12.53.1. | A Kötvénytulajdonosok értesítése .....                                                                                                                              | 42 |
| 12.53.2. | A Kibocsátó értesítése .....                                                                                                                                        | 43 |

|            |                                                                                    |    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 12.53.3.   | Hitelminősítési besorolás.....                                                     | 43 |
| 12.53.4.   | Árjegyzés.....                                                                     | 43 |
| 12.53.5.   | Adózás.....                                                                        | 43 |
| 12.53.6.   | Vitarendezés .....                                                                 | 43 |
| 12.53.7.   | Alkalmazandó jog.....                                                              | 43 |
| 12.53.8.   | Kötelezettségvállalások és azok megsértése .....                                   | 43 |
| 12.53.8.1. | Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárat Nap előtt.....                        | 43 |
| 12.53.8.2. | A Lejárat Nap előtti visszavásárlás Rendkívüli Visszaváltási Esemény alapján ..... | 44 |
| 13.        | FORGALOMBA HOZATAL .....                                                           | 44 |
| 13.1.      | Forgalomba hozatali eljárás .....                                                  | 44 |
| 13.2.      | Jegyzési időszak .....                                                             | 44 |
| 13.3.      | Kötvények forgalomba hozatalának módja, helye.....                                 | 44 |
| 13.4.      | Forgalomba hozatalra és Kötvényekre alkalmazandó jog .....                         | 45 |

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET: FELELŐS SZEMÉLY FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA**

**2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ 2021. DECEMBER 31. ÉVES BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETTEL ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉssel**

**3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KEQI KFT 2021. DECEMBER 31. ÉVES BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETTEL ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉssel**

**4. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KÖKI EAST END ZRT 2021. SZEPTEMBER 30-i ÁTALAKULÁS MIATTI ÜZLETI ÉVET ZÁRÓ BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETTEL ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉssel**

**5. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KEQI KFT 2021. SZEPTEMBER 30-i BEOLVADÁS UTÁNI VAGYONMÉRLEGE KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉssel**

## BEVEZETÉS

**Jelen információs dokumentum („Információs Dokumentum”) nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és az Európai Parlament és a Tanács 2017/1129 rendelete („Prospektus Rendelet”) alapján tájékoztatónak, alaptájékoztatónak vagy egyszerűsített minimum tájékoztatónak, azt az MNB nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával. A jelen Információs Dokumentum, jóváhagyása során a benne foglalt, a Kibocsátóra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét, a Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 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 (KOMAL Invest Kft., 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 alapítója 2022. április 14. napján meghozott 1/2022.04.14. 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 Kötvény nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak kell tekinteni. A forgalomba hozatal helye Magyarország.

Az Információs Dokumentum teljes tartalmáért a Kibocsátó, azaz a KOMAL Invest Kft. (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.

Az Információs Összeállítást a Kibocsátó a kibocsátás előtt 7 (hét) nappal a Kötvényrendelet

8. § (3) bekezdésének megfelelően az érdekeltek részére hozzáférhetővé tette.

A Kibocsátó a Kötvények forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 (tizenöt) napon belül a Tpt. 17. § (1) 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, különösen az Amerikai Államok Értékpapír- és Tőzsdefelügyeleténél (US Securities and Exchange Commission) az 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye (az „**Amerikai Értékpapírtörvény**”) alapján. Az Amerikai Értékpapírtörvény S cikkelyének vagy más állam alkalmazandó jogszabályának megfelelően, a Kötvényeket nem lehet amerikai állampolgársággal rendelkező személy részére felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve a Kötvényeket nem lehet az Amerikai Egyesült Államok területén felajánlani, értékesíteni, átadni.

Jelen Információs Dokumentum nem minősül a Tpt. és a Bszt. szerinti befektetési ajánlásnak, befektetési elemzésnek vagy befektetési tanácsadásnak. A befektetőknek befektetési döntéseik meghozatalakor a befektetés kockázatait és előnyeit a jelen Információs Dokumentumra, továbbá a Kibocsátó helyzetére, valamint a kibocsátás feltételeire vonatkozóan elvégzett saját vizsgálataikra támaszkodva maguknak kell mérlegelniük. A Kötvényekbe történő befektetés mérlegelésénél a befektetőknek tisztában kell lenniük az értékpapírhoz kapcsolódó likviditási kockázattal, továbbá a befektetés megtérülését érintő, a magyarországi szabályozási és gazdasági (makro) környezet változásából adódó kockázati tényezőkkel. Ezen túlmenően figyelmet kell fordítani a Kibocsátó működésével kapcsolatos bizonytalansági tényezőkre is, melyek negatívan befolyásolhatják a Kibocsátó jövőbeni fizetési képességét a Kötvénytulajdonosok felé. A kockázati tényezők részletes kifejtéséről, további kockázatokról a befektetők jelen Információs Dokumentum erre vonatkozó fejezetéből (Kockázati tényezők) tájékozódhatnak. Jelen Információs Dokumentum nem minősül a Kötvényekre vonatkozó értékesítési felhívásnak, vagy vásárlásra történő ajánlattételnek a Kibocsátó részéről vagy nevében bármely olyan joghatóság alá tartozó területen, ahol ezen ajánlattétel vagy felhívás nem engedélyezett vagy jogkorlátozott.

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

Sem a jelen Információs Dokumentum potenciális befektetőknek történő megküldése, sem a Kötvények kibocsátása, sem azok értékesítése semmilyen körülmények között nem jelenti azt, hogy a Kibocsátóra vonatkozóan közölt információk tekintetében az Információs Dokumentum kibocsátásának időpontja óta nem következett be változás. Egy esetleges újabb kötvénysorozat



kibocsátásához készítendő Információs Dokumentum tartalmazni fogja a Kibocsátóra vonatkozó legfrissebb pénzügyi, gazdasági és jogi adatokat.

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

Ajánlott, hogy a befektetők többek között kísérik folyamatosan figyelemmel, vizsgálják meg a Kibocsátó legfrissebb pénzügyi adatait, illetve minden olyan további vizsgálatot végezzenek el, amely annak eldöntéséhez szükséges, hogy kívánnak-e Kötvényt vásárolni. A Kötvényekből vásárolni kívánó befektetők számára javasolt, hogy az adójogi kérdésekre vonatkozóan konzultáljanak saját szakértőikkel a 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: 215/1, Old Bakery Street, Valletta VLT 1451, Málta; regisztrációs szám: C88511; felügyeleti szerv: Malta Financial Services Authority                                                                                                                                                                                                                            |
| „Adventum QUARTUM”       | A Kibocsátó 100%-os tulajdonosa (Név: Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c.; cím: 215/1, Old Bakery Street, Valletta VLT 1451, Málta; regisztrációs szám: SV 506; felügyeleti szerv: Malta Financial Services Authority)                                                                                                                                                                                                           |
| „Bankhitel”              | Az ERSTE Bank, a Hypo Noe Landesbank és a KEQI között 2021. november 24. napján maximum 48.670.000 EUR, azaz negyvennyolcmillió-hatszázhetvenezer euró összegre létrejött hitelkeret-szerződés ( <i>Facility Agreement</i> ) alapján a KEQI által lehívott, illetve lehívandó bankhitel, amelynek összege a jelen Információs Dokumentum aláírásának napján: 47.939.950 EUR. Éves kamata 3 m Euribor + 2,95%, lejárat: 2026. november 24. |
| „BÉT”                    | Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044764; adószám: 12853812-2-41)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| „Bszt.”                  | 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| „CBRE”                   | CBRE Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78., Cg.: 01-09-362188; adószám: 10940828-2-41)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| „ERSTE Bank”             | ERSTE BANK HUNGARY Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26., Cg.: 01-10-041054, adószám: 10197879-4-44)                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| „ERSTE Ingatlan”         | ERSTE Ingatlan Fejlesztő, Hasznosító és Mérnöki Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26., Cg.: 01-09-683008, adószám: 11914897-2-41)                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| „Értéknapi”              | A jelen Információs Dokumentum 12.22 pontjában ekképpen meghatározott nap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| „EUR”                    | Euró, az Európai Unió egységes pénzneme, amely az Európai Unió eurozónájában 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.                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>„Forgalmazó”</b>                              | Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em.; cégjegyzékszám: 01-10-043521; adószám: 12281248-2-43)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>„Forgalomba Hozatal Napja”</b>                | A jegyzési időszak utolsó napját követő 2. Munkanap, amely 2022. május 16.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>„Forint”, „Ft” vagy „HUF”</b>                 | Magyarország hivatalos fizetőeszköze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>„GGTR Kft.”</b>                               | GGTR Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-09-346424, adószám: 27044089-2-41)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>„Hitelezők”</b>                               | Az ERSTE Bank és a Hypo Noe Landesbank                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>„Hypo Noe Landesbank”</b>                     | Hypo Noe Landesbank Für Niederösterreich und Wien AG (székhely: 3100 St. Pölten, Hypogasse 1, Ausztria; regisztrációs szám: 99073 x)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>„Információs Összeállítás”</b>                | A Kibocsátó által 2022. április 25. 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                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>„Információs Dokumentum”</b>                  | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>„Ingatlanok” vagy „KÖKI Bevásárlóközpont”</b> | A „KÖKI Bevásárlóközpont” néven is ismert bevásárlóközpont (a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásba Budapest XIX. kerület, belterület 163205/19 helyrajzi számon bejegyzett, természetben a 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A. cím alatt található ingatlan, valamint Budapest, XIX. kerület, belterület 163205/20 helyrajzi számon bejegyzett, természetben a 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/B. cím alatt található ingatlan, valamint a Budapest, XIX. kerület, belterület 163205/25 helyrajzi számon bejegyzett, természetben a 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/C. szám alatt található ingatlan együttesen) |
| <b>„Intézményi Befektető”</b>                    | A Tpt. 5. § 60. pontjában definiált intézményi befektetők                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>„Jegyzési Időszak”</b>                        | A 2022. április 27 - 2022. május 12. közötti időszak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>„Kamatfizetési Napok”</b>                 | A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Napokon és a Lejárat Napján utólag fizetendők                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>„KELER”</b>                               | KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 01-10-042346, adószám: 10873151-2-44)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>„KEQI”</b>                                | KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép.; cégjegyzékszám: 01-09-346582; adószám: 27046971-2-43), amely az Ingatlanok kizárólagos tulajdonosa, és a Kibocsátó 74%-os tulajdonában álló jogi személy                                                                                                                                                                                              |
| <b>„Kibocsátás Mennyisége”</b>               | 15.200.000 EUR összegnek megfelelő kibocsátás, azaz 152 db Kötvény                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>„Kibocsátás” vagy „Kötvénykibocsátás”</b> | A Kötvények forgalomba hozatala a 2022. április 25. napján kiadott Információs Összeállítás feltételei szerint                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>„Kibocsátó”</b>                           | KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1; cégjegyzékszám: 01-09-377901; adószám: 28971120-2-41)                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>„Kötvény(ek)”</b>                         | Az Információs Dokumentumban szereplő feltételek szerint az XBond multilaterális kereskedési rendszerben forgalomba hozott, euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (név: KOMAL2025 Kötvény; ISIN kód: HU0000361704)                                                                                                                                                                                            |
| <b>„Kötvényrendelet”</b>                     | A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>„Kötvénysorozat” vagy „Sorozat”</b>       | Az azonos jogokat megtestesítő, egyazon időpontban kibocsátott Kötvények egy sorozatot alkotnak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>„Kötvénytulajdonos”</b>                   | A Kötvény által megtestesített jogok és követelések jogosultjának tekintendő személy, akinek az értékpapírszámláján a Kötvényeket a Ptk. 6:566. §-a (6) bekezdésének és a Tpt. 138. §-a (2) bekezdésének megfelelően nyilvántartják                                                                                                                                                                                                                |
| <b>„Lejárat Előtti Visszaváltási Nap”</b>    | Az a nap, amelyen a Kibocsátó közvetlenül vagy – amennyiben esetlegesen Fizető Ügynök kerül megbízásra – a Fizető Ügynökön keresztül a jelen Információs Dokumentum 12.53.8. pontjában meghatározott esetekben megfizeti a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget a Kötvénytulajdonosok részére                                                                                                                                                     |
| <b>„Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg”</b> | Egy Kötvény vonatkozásában annak Névértéke csökkentve az adott Kötvény tekintetében megfizetett valamennyi tőkeösszeggel, növelve valamennyi kintlévő kamat és késedelmi kamat összegével és az utolsó Kamatfizetési Nap óta felhalmozódott időarányos kamatokkal (azaz az utolsó Kamatfizetési Nap és a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg megfizetésének napjáig – ezt a napot nem beleértve – terjedő időszakban) növelve a Névérték 0,5%-ával |

|                                          |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>„Lejárat Napja”</b>                   |                      | 2025. május 16.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>„Magyar Standardok”</b>               | <b>Számviteli</b>    | 202/2003. (XII.10.) Korm. Rendelet szerinti standardok                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>„Második Rangsorú Jelzálogjog”</b>    |                      | A Kibocsátó javára az Ingatlanokra bejegyzett 20 millió EUR + járulékaik értékű Második Rangsorú Jelzálogjog a Tulajdonosi Hitel biztosítékául. A KEQI a Második Rangsorú Jelzálogjog bejegyzéséhez szükséges valamennyi társasági döntést meghozta és a Második Rangsorú Jelzálogjog az ERSTE Bank, mint az első ranghelyen bejegyzett jelzálogjog jogosultja (zálogjogosulti bizományos) hozzájárulásával került bejegyzésre. |
| <b>„MNB”</b>                             |                      | Magyar Nemzeti Bank                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>„Munkanap”</b>                        |                      | A Munkanap olyan napot jelöl, amelyen a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, amennyiben az ilyen nap a Kibocsátónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzügyintézetek és értékpapír transzfereket hajt végre                                                                                                                               |
| <b>„Névérték”</b>                        |                      | 1 darab Kötvény névértéke 100.000 Euró                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>„Okirat”</b>                          |                      | A Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okirat                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>„Prospektus Rendelet”</b>             |                      | Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 Rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről                                                                                                                                                               |
| <b>„Ptk.”</b>                            |                      | 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>„Rendkívüli Esemény”</b>              | <b>Visszaváltási</b> | A jelen Információs Dokumentum 12.53.8.1 bekezdésében meghatározott események                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>„Számviteli törvény”</b>              |                      | A számvitelről szóló 2000. évi C. Törvény                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>„Tpt.” vagy „Tőkepiaci törvény”</b>   |                      | A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>„Tulajdonosi Hitel”</b>               |                      | A Kibocsátó által a KEQI-nek nyújtandó hitel és hitelkeret, amelynek elsődleges célja az Ingatlanok átalakítására és felújítására forrás biztosítása                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>„XBond Általános Üzletszabályzat”</b> |                      | Az XBond általános üzletszabályzata, amely 2022. május 2. napján a 46/Xbond/2022. április 29. vezérigazgatói határozattal lépett hatályba (ideértve annak jövőbeli módosításait is)                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>„XBond”</b>                           |                      | A BÉT által szervezett és működtetett, hitelviszonyt megtestesítő kereskedésre szolgáló multilaterális kereskedési rendszert jelenti                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## **2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK**

### **2.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása**

#### **Társasági formából eredő egyedi kockázatok**

##### **2.1.1. A Kibocsátó jogi státusza**

A Kibocsátó a KEQI 74%-os tulajdonosa. A KEQI az Ingatlanok tulajdonosa, azok felújítását és bérbeadását végzi. A Kötvénytulajdonosok részére a visszafizetés elsődleges forrása az Ingatlanok átalakítását és felújítását, bérbeadását követő KEQI által végrehajtott banki refinanszírozás, másodlagos forrása az Ingatlanok eladása a KEQI által, illetve részben KEQI által termelt pozitív cash flow megfizetése kölcsönvisszafizetés formájában a Kibocsátónak. A Kibocsátó korlátolt felelősségű társaság, amely a KEQI által esetlegesen végrehajtható banki refinanszírozáson, az Ingatlanok eladásán és KEQI kölcsön visszafizetésén túlmenően a Kötvényekből származó fizetési kötelezettségeinek teljesítésére további számottevő eszközökkel nem rendelkezik. Ezen felül a Kibocsátó nem tudja garantálni a Második Rangsorú Jelzálogjog kapcsán esetlegesen indítandó végrehajtási eljárás lefolytatásának időigényét és eredményességét, amelyre a magyar jog az irányadó. A Bankhitel fennállása alatt a Második Rangsorú Jelzálogjog, illetve a Kibocsátó KEQI-vel szemben fennálló bármilyen igénye kizárólag a Hitelezők előzetes hozzájárulásával érvényesíthető. A Kibocsátó az ERSTE Bank vételi joga gyakorlásának esetére előzetesen hozzájárult a Második Rangsorú Zálogjog törléséhez, amelyre vonatkozóan a Kibocsátó törlési engedélye ügyvédi letétbe került elhelyezésre, ahonnan a letéti szerződés feltételei szerint szabadítható fel. A Második Rangsorú Zálogjog abban az esetben kerülhet törlésre, ha az ingatlan vételi jogot alapító szerződés („*Option Right Over Project Properties Agreement*”) 6.1. pontja alapján az ERSTE Bank él a vételi jogával és/vagy a Bankhitelre vonatkozó hitelkeretszerződés 25. pontjában meghatározott szerződésszegési esemény („*Event of Default*”) következik be, amely folyamatban van és amellyel kapcsolatban nem kaptak felmentést („*waiver*”) (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az azt esetet is, ha felmentvény kibocsátásra került, de az abban foglalt határidő eredménytelenül eltelt vagy a felmentvény már nem hatályos).

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

#### **Piaci és iparági kockázatok, amelyek hatnak a Kibocsátó és a KEQI működésére:**

##### **2.1.2. Banki finanszírozás és refinanszírozás kockázata**

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

Jelen Kötvényen kívül a Kibocsátó nem rendelkezik további tartozásokkal tulajdonosi körön kívüli, harmadik felek irányában. A KEQI a tulajdonosi hitelek túlmenően banki finanszírozással rendelkezik jelen Információs Dokumentum kibocsátásának a napján 47.939.950 EUR összegű a tőketartozás. A fennálló banki finanszírozás a Kötvény lejáratát követően jár le, 2026 novemberében.

További kapcsolódó kockázatot jelenthet a KEQI Bankhitelének nemteljesítése miatti kockázat, amely esetben az ERSTE Bank, a Hypo Noe Landesbank és az ERSTE Ingatlan jogosulttá válik a KEQI-vel szemben a hitelszerződés szerinti hátrányos

jogkövetkezmények alkalmazására, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a Bankhitel kapcsán megkötött biztosítéki szerződések alapján az alábbi biztosítéki jogai közül választása szerint egy vagy több érvényesítését:

- az Ingatlanokra az ERSTE Ingatlan javára bejegyzett elővásárlási jog;
- az Ingatlanokra az ERSTE Bank, mint zálogjogosulti bizományos javára bejegyzett jelzálogjog (amely elidegenítési és terhelési tilalommal került biztosításra);
- az Ingatlanokra az ERSTE Bank javára bejegyzett vételi jog;
- a biztosítéki szerződések szerinti jogokon, kötelezettségeken az ERSTE Bank, mint zálogjogosulti bizományos javára alapított zálogjog;
- a biztosítéki szerződések szerinti bankszámlákra az ERSTE Bank, mint zálogjogosulti bizományos javára alapított zálogjog, illetve óvadék;
- a biztosítéki szerződések szerinti vagyontárgyakra az ERSTE Bank, mint zálogjogosulti bizományos javára alapított zálogjog;
- a KEQI üzletrészeire az ERSTE Bank, mint zálogjogosulti bizományos javára alapított zálogjog.

Azonban a Kibocsátó által a Kötvényen keresztül bevont forrásból nyújtandó Tulajdonosi Hitel szerinti követelés Második Ranghelyű Jelzálogjoggal biztosított és a Második Ranghelyű Jelzálogjoggal terhelt Ingatlanok független banki értékbecsülő által megállapított értéke jelenleg több, mint 70%-kal meghaladja a Kibocsátás Mennyiségét és az első ranghelyű jelzáloggal biztosított Bankhitel összegét.

### **2.1.3. Fit-out munkálatokból adódó többletköltségek**

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

### **2.1.4. COVID-19 járvány alakulása**

A COVID-19 világjárvány jelentősen hátrányos gazdasági hatásokat gyakorolt a gazdaság számos szektorára, és kedvezőtlenül befolyásolta az Ingatlanok eredményességét is. A Kibocsátó véleménye szerint a COVID-19 járvány esetleges elhúzódása és utóhatásai miatt mind kínálati, mind keresleti kockázatok is felmerülnek.

**Kínálati kockázatok:** A gazdasági szereplők alkalmazkodása a COVID-19 járványhoz, illetve a járványt követő időszak meglóduló kereslete felborította az ellátási láncok megszokott működését és hasonló hatások a későbbiekben is jelentkezhetnek. Az ellátási láncok problémái az alapanyagok drágulásán keresztül Ingatlanok üzemeltetési költségeinek emelkedését, továbbá a felújítások elhúzódását okozhatják az alapanyag-ellátás esetleges korlátain, valamint a megnövekedett beszerzési időközön és költségeken keresztül.

**Keresleti kockázatok:** Az Ingatlanok látogatottságát más bevásárlóközpontokhoz hasonlóan a járvány jelentősen visszavetette. A lecsökkent látogatottság csökkentette a bérlők bevételeit és az Ingatlanok lehetséges bérleti díjait is a realizálható forgalomarányos bérleti díjak csökkenésén keresztül. Az ellátási láncok problémái a bérlők teljesítményére is hatással voltak. Növekedtek a beszerzési költségeik, bizonytalanná vált a termelési folyamat, amely következményeként strukturális áruhiány is fellépett. A csökkenő árbevétel és az emelkedő beszerzési költségek

szűkítik a bérlők mozgásterét a retail területen is. Ez tovább nehezíti a bérbeadás folyamatát és negatív hatással van az elérhető bérleti díjakra is.

#### **2.1.5. Munkaerőhiány**

Hátrányos tényező lehet a bevásárlóközpontok lényeges beszerzési piacain jelentkező munkaerőhiány tartós fennállása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége sok esetben romló tendenciát mutat, a vállalási határidők hosszabbodnak és gyakoriak a határidőcsúszások az építőiparban. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérigények, valamint az üzemeltetési költségek emelkedése mind ronthatják a KEQI nyereségességét. Az ingatlan üzemeltetés területén a magas élőlomb-igényű tevékenységek esetében, mint amilyen a takarítás, a karbantartás vagy a biztonsági őrzés, a munkaerőhiány a munkabér költségek növekedésével jár együtt és az adott szolgáltatási szint fenntartása növelheti a bevásárlóközpontok üzemeltetési költségét.

#### **2.1.6. Bérleti díjak alakulása**

A COVID-19 világijárvány időszakán túlmenően, az elmúlt években a budapesti kereskedelmi ingatlan piacon a bérleti díjak stagnálása figyelhető meg. Nem zárható ki, hogy az alternatív értékesítési csatornák erősödése, a bérbeadható ingatlanok számának növekedése és a kereslet csökkenése a bérleti díjak csökkenését fogja maga után vonni, amely hatással lehet a KEQI eredményességére is, és az Ingatlanok piaci értékét is kedvezőtlenül befolyásolhatja. Több esetben tapasztaljuk, hogy a meglévő bérlők alacsonyabb díjon akarnak hosszabbítani, mint a korábbi periódusban. Ennek oka részben az, hogy a COVID-19 járványt megelőző forgalmi adatok több bérlő számára kedvezőtlenek voltak, részben pedig a COVID-19 járvány miatti bérlői kockázatvállalási hajlandóság csökkenése. A KÖKI Bevásárlóközpontban ugyanakkor a bérleti díj szint az egyik legalacsonyabb a budapesti plázák között, így ez a kockázatot mérsékeli.

#### **2.1.7. Kereslet alakulása**

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

#### **2.1.8. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok**

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

#### **2.1.9. A felújítási költségek emelkedése**

A felújítási költségek esetleges emelkedése kockázatot jelenthet abban a tekintetben, hogy a felújítás milyen mértékű az Ingatlanokon, milyen funkcióbővítő beruházások tudnak megvalósulni, illetve mennyire rentábilis az új bérlők, márkák elhelyezése az Ingatlanokban. A felújítási költségek emelkedése így kedvezőtlenül befolyásolhatja a KEQI eredményességét és csökkentheti a felújítása által elérhető piaci ingatlan érték növekedését.

##### **2.2.1.**

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



A Kibocsátó és a KEQI pénzügyi helyzetére és eredményességére az adózási szabályok változása hatást gyakorolhat.

#### **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 folyamatok során a fenntarthatóság szempontjából káros hatások figyelembevételére, és a fenntarthatósággal kapcsolatos információk tekintetében közzétételi kötelezettsége nem áll fenn. Ugyanakkor az Ingatlanokon végrehajtani tervezett felújítások eredményeképp az Ingatlanok energiahatékonysága várhatóan javul, és így a CO<sub>2</sub> kibocsátásuk is csökken.

#### **2.1.12. A KÖKI Bevásárlóközpont üzemeltetési költségei emelkedésének a kockázata**

A KEQI pénzügyi helyzetére és eredményességére a KÖKI Bevásárlóközpont üzemeltetési költségeinek emelkedése hatást gyakorolhat. Amennyiben a KÖKI Bevásárlóközpont működtetésének költsége emelkedik, fennáll a kockázata, hogy az emelkedés nem fedezhető teljes mértékben a bérlők által fizetett üzemeltetési díjakból.

#### **2.1.13. A villany és gázárak emelkedésének a kockázata**

A KÖKI Bevásárlóközpont üzemeltetési költségeire a villany és gáz egységárak változása hatást gyakorol. Amennyiben a villany és gáz piaci ára emelkedik fennáll a kockázata, hogy az emelkedés nem fedezhető teljes mértékben a bérlők által fizetett üzemeltetési díjakból.

#### **2.1.14. A KÖKI Bevásárlóközpont bérlőinek nemfizetési kockázata**

A KEQI pénzügyi helyzetére és eredményességére a KÖKI Bevásárlóközpont bérlőinek esetleges nemfizetése hatást gyakorolhat.

### **2.2. Kötvényekre vonatkozó kockázatok**

A KEQI pénzügyi helyzetére és eredményességére a KÖKI Bevásárlóközpont bérlőinek esetleges nemfizetése hatást gyakorolhat.

#### **2.2.1. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása**

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

#### **2.2.2. Jogszabályváltozások**

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

#### **2.2.3. Adószabályok változása**

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs

Dokumentum keltekor hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

#### **2.2.4. A forgalomba hozatal módja**

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

#### **2.2.5. Likviditás és másodlagospiachiánya**

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

#### **2.2.6. Piaci hozamok elmozdulása**

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

#### **2.2.7. Devizaárfolyam kockázat**

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

#### **2.2.8. Fix kamatozás kockázata**

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

#### **2.2.9. Vagyoni biztosítás hiánya**

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

#### **2.2.10. A Kötvényekbe történő befektetés kockázata**

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

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

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

#### **2.2.11. Tranzakciós költségek**

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

#### **2.2.12. A Kötvények nem biztosítottak**

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

#### **2.2.13. A Kötvények hitelminősítési kockázata**

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

#### **2.2.14. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció megkezdése**

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

#### **2.2.15. A kereskedés felfüggesztésének kockázata**

Amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti az alkalmazandó jogszabályok, rendeletek és az XBond Általános Üzletszabályzat által előírt kötelezettségeket, az MNB, illetve a BÉT jogosult a Kötvények kereskedésének felfüggesztésére (jelen Információs Dokumentum keltezésekor a Második Könyv, II. fejezet 12. pontja és V. fejezet 17. pontja). 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 áraira is negatív hatással lehet.

#### **2.2.16. Az értékpapírlistáról történő törlés kockázata**

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

#### **2.2.17. Kötelezettségvállalások megsértése**

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

#### **2.2.18. A Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek**

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

### **2.3. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása**

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

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a Kibocsátó ügyvezetésének

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

A kockázatkezelés elsődleges célja, hogy a Kibocsátó KEQI-vel szembeni követelése minden más tagi követelést megelőzzön és ennek megfelelően biztosításra kerüljön a Második Rangsorú Zálogjoggal. A Kibocsátó a Kibocsátás Mennyiségét meghaladó összegű Második Rangsorú Jelzálogjoggal rendelkezik az Ingatlanokra. Ezen Második Rangsorú Jelzálogjog, és a Második Rangsorú Jelzálogjog ranghelyének fenntartását Kibocsátó mindaddig vállalja fenntartani, amíg a Kötvények, azok felhalmozott kamatainak és esetleges további kapcsolódó költségeknek és díjaknak az ellenértéke teljes egészében rendelkezésre nem áll a Kibocsátó bankszámláin a törlesztéshez szükséges devizában. Ezen Második Rangsorú Zálogjog – a Kibocsátó általi érvényesítés (amely azonban, bármilyen, a Kibocsátónak a KEQI-vel szemben fennálló igényének érvényesítésével egyetemben a Bankhitel fennállása alatt a Hitelezők előzetes hozzájárulásához kötött) esetét kivéve - abban az esetben kerülhet törlésre, ha az ingatlan vételi jogot alapító szerződés („*Option Right Over Project Properties Agreement*”) 6.1. pontja alapján az ERSTE Bank él a vételi jogával és/vagy a Bankhitelre vonatkozó hitelkeretszerződés 25. pontjában meghatározott szerződésszegési esemény („*Event of Default*”) következik be, amely folyamatban van és amellyel kapcsolatban nem kaptak felmentést („*waiver*”) (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az azt esetet is, ha felmentvény kibocsátásra került, de az abban foglalt határidő eredménytelenül eltelt vagy a felmentvény már nem hatályos), mivel erre az esetre a Kibocsátó a Második Rangsorú Zálogjog törléséhez való hozzájáruló nyilatkozatát már előzetesen kiadta, amely letétbe került, de a Kibocsátó KEQI-vel szembeni követelése ebben az esetben is megelőz minden más tagi követelést, így a kielégítési sorrendben a helye változatlan. Amennyiben az ERSTE Bank él a vételi jogával, a visszafizetés másodlagos forrásaként az Ingatlanok értékesítése megvalósul. 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 2020 decemberében alakult, főtevékenysége „Saját tulajdonú ingatlan adásvétele”. A Kibocsátó abból a célból alakult, hogy főtevékenységén túlmenően a KEQI tulajdonos társaságaként működjön.

|                                                |                                                |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>A Kibocsátó rövidített neve:</b>            | KOMAL Invest Kft.                              |
| <b>A Kibocsátó cégbejegyzésének helye:</b>     | Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága |
| <b>A Kibocsátó cégjegyzékszám:</b>             | Cg. 01-09-377901                               |
| <b>A Kibocsátó székhelye:</b>                  | 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.      |
| <b>A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja:</b> | 2020. december 23.                             |
| <b>A Kibocsátó tevékenységének időtartama:</b> | Határozatlan                                   |
| <b>A Kibocsátó jogi formája:</b>               | Korlátolt Felelősségű Társaság                 |
| <b>A Kibocsátó működésére irányadó jog:</b>    | Magyar jog                                     |

**A Kibocsátó könyvvizsgálója:**

Első Magyar Audit Holding  
 Könyvvizsgáló és Adótanácsadó  
 Korlátolt Felelősségű Társaság (2011  
 Budakalász, Bokros utca 57.,  
 cégjegyzékszám: 13-09-095120,  
 kamarai nyilvántartási szám: 002184) A  
 könyvvizsgálatért személyében is  
 felelős személy adatai: Dr. Bernula Pál  
 (2011 Budakalász, Bokros u. utca 57.:  
 kamarai nyilvántartási szám: 001119),  
 a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja  
 Németh Gábor (levelezési cím: 1015  
 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.;  
 anyja neve: Bedő Éva)  
 +36209552854  
 info@adventum.eu

**A Kibocsátó elérhetősége:****A Kibocsátó tulajdonosai, tényleges tulajdonosai:**

Adventum QUARTUM 100%  
 (Igazgatóság: Bárány Kristóf Péter,  
 Deim Balázs, Kyle Debono; tényleges  
 tulajdonos: Bárány Kristóf Péter)

**Riportálási kötelezettség:**

A Magyar Számviteli Standardok  
 szerint

A Kibocsátó hatályos alapszabályába a Kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információkba, illetve a KEQI-re vonatkozó eredeti korábbi pénzügyi információkba a jelen Információs Dokumentum közzétételét megelőző pénzügyi év tekintetében a Kibocsátó székhelyén munkaidőben (hétköznapiokon 9:00 és 17:00 között), illetve a [www.adventum.eu/komal](http://www.adventum.eu/komal) weboldalon van lehetőség. A Kibocsátó cégkivonata és alapszabály 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 KEQI-nek a tulajdonosa, amely társaság az Ingatlanok tulajdonosa:

| A Kibocsátó leányvállalata |                                     |                   |                                   |                         |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Név                        | Fő üzleti tevékenység               | Bejegyzés országa | Közvetett és Közvetlen részesedés | A Kibocsátó részesedése |
| KEQI Kft.                  | Saját tulajdonú ingatlan adásvétele | Magyarország      | Közvetlen                         | 74 %                    |

**KEQI**

A KEQI 2019. augusztus 13. napján került megalapításra, többségi, 74%-os tulajdonosa a Kibocsátó. A KEQI 26%-os kisebbségi tulajdonosa a GGTR Kft. A KEQI bejegyzett fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Mint az Ingatlanok tulajdonosa, az Ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával, felújításával foglalkozik.

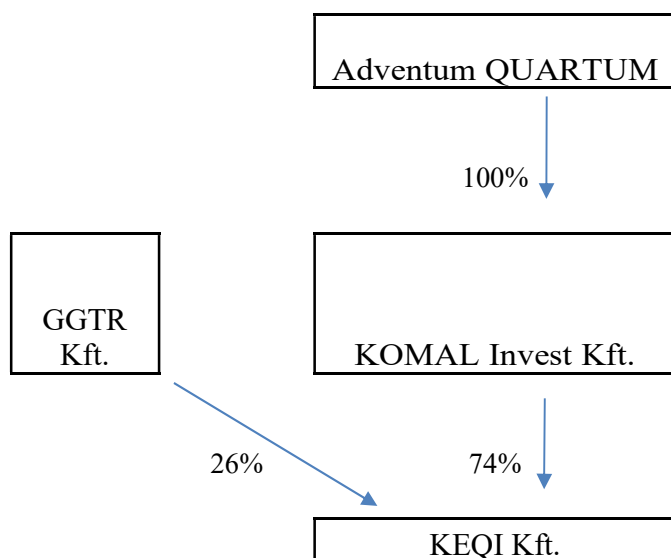
A Tulajdonosi Hitelből eredően tartozása áll fenn a Kibocsátóval szemben, amely a Második Rangsorú Jelzálogjoggal biztosított, illetve a további tagi kölcsönökhöz képest szenior, azaz a kielégítési sorrendben azokat megelőzi.

### 3.2.2. Kibocsátó tulajdonosi struktúrája

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

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

### 3.2.3. Vállalati struktúrát szemléltető ábra



### 3.3. 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 nem rendelkezik védjegyekkel.

A KEQI az alábbi, a Szellemi Tulajdon Nemzeti Hivatalánál lajstromozott magyar védjegyekkel rendelkezik:

- „KÖKI Bevásárlóközpont” szövédjegy (lajstromszám: 236521, ügyszám: 2101880)
- „KÖKI terminal” ábrás védjegy (lajstromszám: 206226, ügyszám: M1102803)
- „KÖKI TERMINÁL” szövédjegy (lajstromszám: 206227, ügyszám: M1102802)
- „KÖKI terminal” ábrás védjegy (lajstromszám: 206223, ügyszám: M1102800)

### **3.4. Egyéb ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gvártási eljárások**

#### **3.4.1. Kereskedelmi szerződések**

A Kibocsátónak lényeges kereskedelmi szerződései nincsenek. A KEQI tevékenységét érdemben befolyásoló kereskedelmi szerződések a KÖKI Bevásárlóközpont bérleti szerződései.

#### **3.4.2. Pénzügyi szerződések**

A Kibocsátó által kötött pénzügyi szerződések a Kibocsátó fő tevékenységéhez kapcsolódó cégcsoporton belüli finanszírozási szerződések, amelyek révén a Kibocsátó megvásárolta a KEQI 74%-os üzletrészét, valamint a Tulajdonosi Hitellel biztosítja és biztosítani fogja a KEQI-nek az Ingatlanok felújításához és bérbeadásához szükséges forrás rendelkezésre állását.

A Kibocsátó ennek megfelelően Tulajdonosi Hitellel finanszírozza a KEQI-t. A hitelkeret mértéke 20 millió EUR és a KEQI ezt elsődlegesen az Ingatlanok átalakítására, fejlesztésére tudja lehívni. A Tulajdonosi Hitel 20 millió EUR összegű tőke + járulékaik erejéig Második Rangsorú Jelzálogjoggal biztosított. A Tulajdonosi Hitel kamata évi 6,5%, lejáratát 2027.05.31.

Ezen túlmenően a Kibocsátót tulajdonosa, az Adventum QUARTUM szintén tagi kölcsönrel finanszírozza, amelynek keretösszege 4 millió EUR, jelen Információs Dokumentum aláírásának időpontjában 2.500.000 EUR, 5%-os kamattal, lejáratát: 2026.12.14.

A Bankhitelhez kapcsolódóan többek között az Adventum QUARTUM, a Kibocsátó, a GGTR, Bárány Kristóf Péter, a KEQI és az ERSTE Bank között tulajdonosi kötelezettségvállalás és alárendelési megállapodás (*Owners' Undertaking and Subordination Agreement*) jött létre, amely alapján a Kibocsátó a KEQI-vel szemben fennálló kölcsön-, illetve osztalékkövetelését, valamint ezek járulékait (kamatok, költségek, stb.) mindaddig alárendeli a Hitelezők Bankhitelhez kapcsolódóan fennálló valamennyi követelésének, amíg azok teljes egészében kielégítésre nem kerülnek.

### **3.5. Alkalmazottak létszáma**

A Kibocsátó alapítása óta nem foglalkoztatott munkavállalót.

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

### **4.1. A Kibocsátó működése**

A Kibocsátó fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

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

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

A Kibocsátó főtevékenysége 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Ugyanakkor tekintettel arra, hogy a Kibocsátó a KEQI tulajdonlásán és



finanszírozásán kívül más tevékenységet nem végez, így a KEQI tevékenységét mutatjuk be.

#### **4.2.1. A bevásárlóközpont felújítása**

A KÖKI bevásárlóközpont 2011-ben nyílt meg, de a 2019-es tulajdonosváltásig számos elvárható fejlesztési feladat megvalósítatlan maradt. A részben a Tulajdonosi Hitelből finanszírozandó felújítás alapvető célja, hogy egy megújult vásárlóközpont olyan körülményeket teremtsen, amely visszanyerve a bérlők bizalmát, lényegesen javítja az egységek bérbeadhatóságát, és emeli a bérleti díj bevételeket. Ennek egyik fő eszköze a kor elvárásainak megfelelő korszerű és a bérbeadható területek szempontjából is hatékony bevásárlóközpont létrehozása.

A 2020-as évben a legjelentősebb közösterületi fejlesztések közé tartozott a metrószinti, 14 m átmérőjű nyitott fődém, a rotunda kipótlása, befedése, amellyel egy új központi tér jött létre ezen szinten. Az utcaszinten a fejlesztés által 712 m<sup>2</sup>-rel bővült a bérbeadható összterület mérete. A másik jelentős, megvalósult projekt a vizesblokkok áthelyezése volt. Ennek eredményeként nemcsak korszerű, látványos új WC-k jöttek létre, hanem 1027 m<sup>2</sup>-rel bővült a bérbeadható összterület is. Az épület kiszolgáló helyiségeinek összevonásával pedig jelentősen megnövekedett ezen funkciók hatékonysága. Ugyancsak az épület megújulásának része a világítás korszerűsítése. 2021-ben megújult a parkoló világítása, korszerű energiatakarékos LED rendszerrel, 2022-ben pedig a közös területek világítása kerül megújításra, kb. 2.500 folyóméteren. A KEQI 2023-ra tervezi a teljesen elavult 3.300 m<sup>2</sup>-es ételudvar közös területeinek, illetve a KÖKI Bevásárlóközpont pihenő zónáinak megújítását is. Tervben van továbbá egy kétszintes, 9 termes, 1.240 db férőhelyes multiplex mozi megépítése is, amely évi 500.000 látogató befogadására alkalmas. Már megújult a parkolórendszer is, lehetővé téve az érintésmentes parkolást, 2022-ben cserére kerül a KÖKI Bevásárlóközpont teljes beltéri szignalizációja, megújulnak a kopott liftelőterek és a lépcsőházak és a tetőkertben is elvégzésre kerülnek a szükséges felújítások. A közös területek mellett számos bérleményi megújítási projekt is lezajlott, illetve folyamatban van. A nagyobb beruházások közé tartozott az Inditex-csoport 3 új üzletének megnyitása közel 1.900 m<sup>2</sup>-en. 2022-ben az LPP-csoport 4.500 m<sup>2</sup>-en nyit 4 új üzletet, illetve megtörténik a rotunda menti üzletsorok összenyitása a korábbi üzemi területekkel. Így az utóbbi két szinten két új, egyenként kb. 850m<sup>2</sup>-es bérlemény keletkezik. Tervben van még két nagy, egyenként 1.500 m<sup>2</sup>-en elhelyezkedő bérlemény cold shell kialakítása (összevonás kisebb egységekből, meglévő állapot visszabontása) is, új bérlők részére, akikkel a KEQI intenzív tárgyalásokat folytat. Zajlik továbbá egy kb. 3.900 m<sup>2</sup>-es két pályás e-Gokart pálya tervezése, engedélyeztetése is az eddig kihasználatlan félemeleti parkolórészben.

#### **4.2.2. Bevásárlóközpont bérbeadása**

A KEQI megbízási szerződést kötött a CBRE-vel a kizárólagos képviseletére az Ingatlanok bérbeadása és Ingatlanok kezelése során. Ez a konstrukció ilyen volumenű bevásárlóközpont projektek tekintetében nemzetközi best practice-nek tekinthető, és a CBRE a világ egyik legnagyobb kereskedelmi ingatlan bérbeadással foglalkozó cége, amely Budapesten erős piaci pozícióval bír.

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

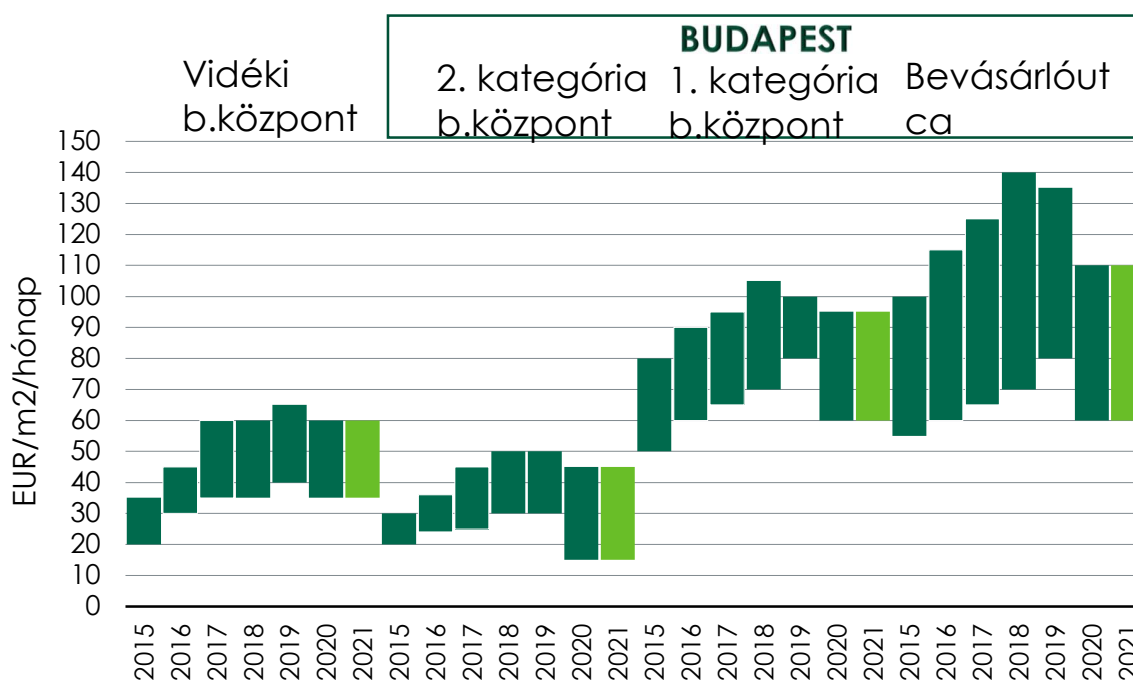
#### **4.3.1. A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása**

Fentieknek megfelelően az Ingatlanokat tulajdonló KEQI piacát, azaz a budapesti kereskedelmi ingatlan piacot mutatjuk be.

#### 4.3.1.1 Budapesti kereskedelmi ingatlan piac

A magyarországi kiskereskedelmi ingatlanállomány megközelítőleg 4.236.800 m<sup>2</sup> az Etele Plaza (55,000 m<sup>2</sup>) megnyitását követően. Az állomány 36%-át bevásárlóközpontok, 18%-át kereskedelmi parkok, a maradékot a barkácsáruházak, „big box” kereskedők és hipermarketek teszik ki. A kiskereskedelmi kínálat mintegy fele – közel 2.056.000 m<sup>2</sup> - Budapesten, valamint az agglomerációban található. A budapesti régió kereskedelmi ingatlan piacának 47%-át teszik ki a bevásárlóközpontok, 14%-át a kereskedelmi parkok.

A magyar és a budapesti kereskedelmi ingatlanok egyes kategóriáinak bérleti díjainak elmúlt évekbeli alakulását az alábbi tábla foglalja össze. A KÖKI Bevásárlóközpont 2. kategóriás bevásárlóközpontnak számít.



*Forrás: CBRE Hungary*

| Bevásárlóközpontok          | GLA* m2 | Üresedés (m2) | %    |
|-----------------------------|---------|---------------|------|
| Budapest Top 6              | 340,400 | 22,000        | 6,46 |
| BP 2. kategória             | 526,800 | 52,600        | 9,98 |
| Regionális bevásárlóközpont | 345,000 | 20,000        | 5,80 |
| Regionális retail park      | 132,400 | 6,000         | 4,53 |

\*GLA = Gross Leasable Area (Bruttó Bérelhető Terület)

Üresedési ráta, 2021 Q4. Forrás: CBRE Hungary

##### 4.3.1.1.1 Piaci trendek

A budapesti bevásárlóközpontok állományában változás nem várható a következő 2 évben. Több projekt tervezés alatt volt, de megvalósulásuk elmaradt a COVID-19 világjárvány vagy egyéb engedélyeztetési problémák miatt.

A budapesti bevásárlóközpontok 38%-a 15-20 évnél is idősebb. Ennek megfelelően egy nagyon erős bevásárlóközpont felújítási trend figyelhető meg és jelenleg is közel 5 nagy központban (KÖKI, Allee, West End, GOBUDA, Campona) folynak a munkálatok – kisebb arculati váltásoktól kezdve a nagyobb ételudvarokat is magában foglaló felújításokon át.

Az elmúlt 2 évben a bérlők jelentős hányada bérleti díjkedvezményeket kapott a bevásárlóközpontokban a lezárások és a jelentős forgalom visszaesések miatt. Ez utóbbi a kereskedelmi parkokban kevésbé volt érzékelhető, azok forgalma és látogatottsága kevésbé csökkent. Drasztikus visszaesés volt megfigyelhető a belvárosi üzlethelyiségek területén, ahol a turisták hiánya és az éttermek látogatottságának visszaesése jelentős csökkentéseket és számos esetben bezárást eredményezett.

A bérleti kondíciók összességében jelentősen megváltoztak - a bérlők magas kialakítási költség hozzájárulásokat kérnek a bérbeadóktól, valamint a kockázatuk csökkentése végett forgalomarányos bérleti díjakat kínálnak. Az elmúlt 2 évben a bérleti időszakok hossza is csökkent és azon belül is egy-egy break opció teljesítményhez, meghatározott forgalomi szinthez kötött.

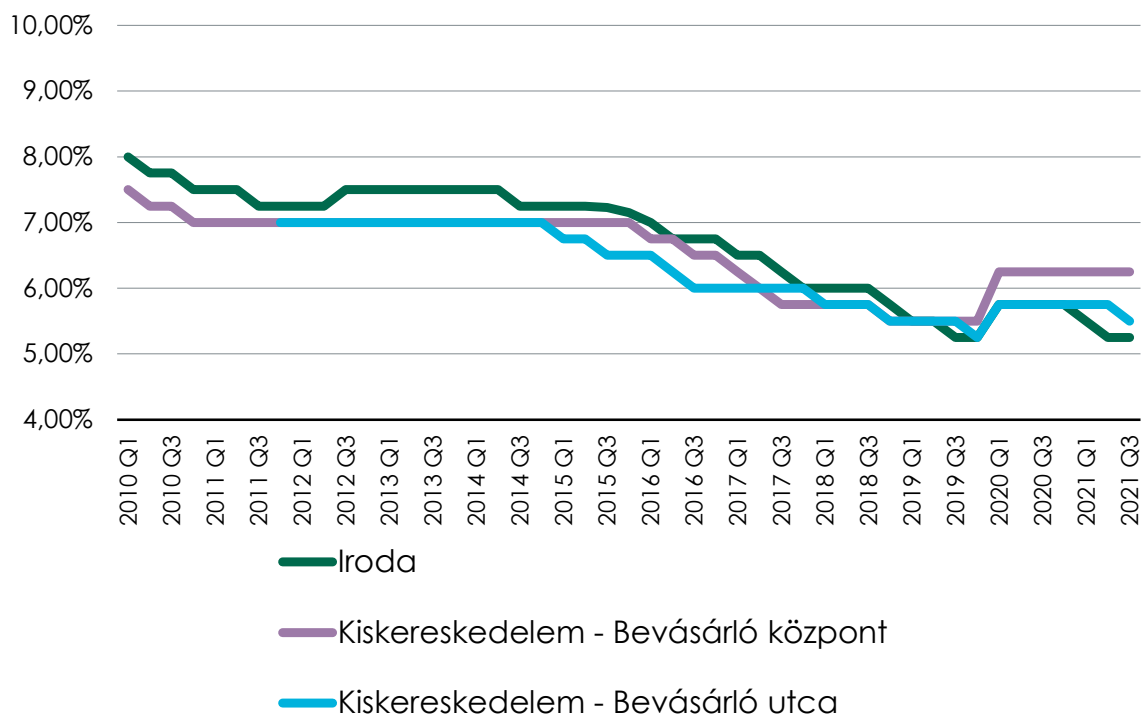
#### **4.3.1.1.2 Tranzakciós trendek**

A teljes ingatlanpiaci befektetési volumen 2021-ben elérte a 1.17 milliárd euró összeget, ami egy 15%-os növekedés év/év szinten.

Továbbra is az irodaszektor a magyarországi befektetési piac fő motorja. A kiskereskedelmi befektetés abszolút volumene és részesedése a teljes összegből is jelentősen csökkent, 30 millió euróra (2,5% részesedés a teljes összegből).

A bevásárlóközpontok prémium hozamszintje a COVID-19 világjárvány kezdetét követően 5,5%-ról 6,25%-ra emelkedett és a járvány időszakában nem változott. A CBRE Hungary 6,25% hozamot jegyez a bevásárlóközpontok és 5%-ot a bevásárlóutcák esetében.

*A prémium hozamszintek alakulása az elmúlt időszakban. Forrás: CBRE Hungary*



#### 4.3.2. A Kibocsátó versenyhelyzete

##### 4.3.2.1 Versenytársak

A KÖKI Bevásárlóközpont közvetlen versenytársai a vonzáskörzetben az 1 métró megállóra elhelyezkedő Shopmark, a városközpont irányában a Corvin Plaza, illetve az agglomeráció irányában a Market Central retail park. Mivel ezek részben kisebb, részben eltérő típusú bevásárlóközpontok, csak részben jelentenek konkurenciát. Hasonló méretű és típusú bevásárlóközpontok közül a tágabb vonzáskörzetben erősebb versenytársként azonosítható az Árkád (68,000 m<sup>2</sup>), a belvárosi Westend (51,200 m<sup>2</sup>), illetve az Arena Mall (66,200 m<sup>2</sup>).

##### 4.3.2.2 Kibocsátó versenyhelyzetét befolyásoló tényezők

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

##### 4.3.2.1 Lokáció

A Kibocsátó saját megítélése szerint a KÖKI Bevásárlóközpont előnyös elhelyezkedéssel bír saját alpiacán.

A KÖKI Bevásárlóközpont Kőbánya és Kispest határán, Budapest egyik legfontosabb tömegközlekedési csomópontján helyezkedik el. Közvetlen környezetében 140 ezer ember él, 30 perces autózással 980.000 ember érhető el. A vonzáskörzet éves vásárlóereje 7.000 euró körül mozog, amely 20%-kal felette van az országos átlagnak. A kedvező lokációnak köszönhetően a COVID-19 világjárvány előtt az éves mért látogatószám 15-18 millió között mozgott, amely alapján az ország leglátogatottabb bevásárlóközpontjai közé tartozik.

#### **4.3.3.2.2 Új kínálat**

A budapesti bevásárlóközpontok állományában változás nem várható a következő 2 évben. Az átalakítások a bevásárlóközpontokon belül – üzlethelyiségek egybenyitásával, vagy területeik csökkentésével, növelésével – várhatók.

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

A Kibocsátó stratégiai partnerei az Adventum QUARTUM, a KEQI, a GGTR Kft. és a CBRE. Az Adventum QUARTUM a Kibocsátó tulajdonosa, a KEQI a Kibocsátó 74%-os leányvállalata, amely az Ingatlanokkal kapcsolatos projektet megvalósítja. A GGTR Kft a KEQI 26%-os kisebbségi tulajdonosa, a CBRE pedig a Kibocsátó független értékesítője, és a KEQI property managementtel megbízott szolgáltatója és kizárólagos bérbeadó ügynöke az Ingatlanok tekintetében.

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

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

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

**Ingatlanok környezettudatos felújítása:** A KEQI az Ingatlanokat a jelenlegi igényeknek megfelelően környezettudatos technológiai megújításokkal, a gépészet és a közös területek teljes átalakításával és felújításával újítja meg, a fit outot pedig az egyedi bérlői igényeknek megfelelően alakítja ki.

**Bérbeadás kizárólagos ügynökséggel:** A KEQI a CBRE-t bízta meg a bérbeadás koordinálásával, amely jelentős erőforrást tud a bérlők felkutatására fordítani.

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

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

A Kibocsátó 2020 folyamán jött létre azzal a céllal, hogy leányvállalatát, a KEQI-t megfelelően finanszírozza és támogassa az Ingatlanok felújításában, lényegi tevékenységét jelen kötvénykibocsátással kezdi.

Az Ingatlanokat korábbiakban tulajdonló KÖKI EAST END Befektetési Zrt. 2021.10.01. napjával, a benne 26%-os kisebbségi tulajdonos RTGG Invest Kft.-vel együtt beolvadt a 74%-os közvetlen anyavállalatába, a KEQI Kft-be. Az Ingatlanok 2021. évi eredményességének bemutatásához a KÖKI EAST END Zrt. 2021.09.30-as beolvadási beszámolóját is figyelembe szükséges venni, mely az Ingatlanok eredményét 2021 első 9 hónapjára tartalmazza, míg az Ingatlanok 2021 utolsó 3 hónapjának eredményét a KEQI Kft. 2021.12.31-i dátumú beszámolója tartalmazza.

#### **5.2. Árbevétel**

A Kibocsátónak nem volt árbevétele az utolsó lezárt üzleti évben az 5.1 pontban említett okokból. A KEQI-be 2021. október 1. napjával beolvadó KÖKI EAST END Zrt. árbevétele a 2021.01.01-2021.09.30 közötti 9 hónapos időszakban 3 067 MHUF volt az Ingatlanok bérbeadásából. A KEQI 2021-es árbevétele 3 096 ezer EUR volt, mely az Ingatlanok bérbeadásából származó árbevételt a 2021.10.01-2021.12.31

közötti időszakra tartalmazza.

### **5.3. Működési ráfordítások**

A Kibocsátónak 5 ezer EUR, a KEQI-nek 3 415 ezer EUR volt a működési ráfordítása az utolsó lezárt üzleti évükben, míg a KÖKI EAST END Zrt. működési ráfordítása 2 589 MHUF volt a 2021.01.01-2021.09.30 közötti 9 hónapos időszakban.

### **5.4. Üzemi eredmény**

A Kibocsátónak 5 ezer EUR, a KEQI-nek pedig 319 ezer EUR üzemi vesztesége volt az utolsó lezárt üzleti évükben, míg a KÖKI EAST END Zrt. üzemi eredménye 478 MHUF volt a 2021.01.01-2021.09.30 közötti 9 hónapos időszakban.

### **5.5. Pénzügyi eredmény**

A Kibocsátónak 1 328 ezer EUR, a KEQI-nek pedig 3 933 ezer EUR pénzügyi vesztesége volt az utolsó lezárt üzleti évükben, míg a KÖKI EAST END Zrt. pénzügyi vesztesége 91 MHUF volt a 2021.01.01-2021.09.30 közötti 9 hónapos időszakban.

### **5.6. Adózott eredmény**

A Kibocsátónak 1 333 ezer EUR, a KEQI-nek pedig 4 254 ezer EUR adózott vesztesége volt az utolsó lezárt üzleti évükben, míg a KÖKI EAST END Zrt. adózott eredménye 385 MHUF volt a 2021.01.01-2021.09.30 közötti 9 hónapos időszakban.

### **5.7. Befektetett eszközök**

A Kibocsátó 2021. december 31. napján hatályos befektetett eszközeinek értéke 5 499 ezer EUR, a KEQI 2021. december 31. napján hatályos befektetett eszközeinek értéke pedig 112 540 ezer EUR volt, míg a KÖKI EAST END Zrt. 2021 szeptember 30. napján hatályos befektetett eszközeinek értéke 40 288 MHUF volt az utolsó lezárt üzleti évükben.

### **5.8. Forgóeszközök**

A Kibocsátó 2021. december 31. napján hatályos forgóeszközeinek értéke 2 507 ezer EUR, a KEQI 2021 december 31. napján hatályos forgóeszközeinek értéke pedig 12 093 ezer EUR volt, míg a KÖKI EAST END Zrt. 2021 szeptember 30. napján hatályos forgóeszközeinek értéke 3 699 MHUF volt az utolsó lezárt üzleti évükben.

### **5.9. Források**

A Kibocsátó 2021. december 31. napján hatályos forrásainak összege 8 007 ezer EUR, a KEQI 2021 december 31. napján hatályos forrásainak összege pedig 124 775 ezer EUR volt, míg a KÖKI EAST END Zrt. 2021 szeptember 30. napján hatályos forrásainak értéke 44 050 MHUF volt az utolsó lezárt üzleti évükben.

### **5.10. Cash Flow**

A Kibocsátó utolsó lezárt üzleti évének cash flow kimutatását a 2. számú mellékletben, a KEQI utolsó lezárt üzleti évének cash flow kimutatását a 3. számú mellékletben, a KÖKI EAST END Zrt. átalakulás miatti utolsó üzleti évet záró beszámolójának cash flow kimutatását pedig a 4. számú mellékletben csatolt beszámolók kapcsolódó kiegészítő mellékletei tartalmazzák.

### **5.11. Információk a Kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről**

A Kibocsátónak nincs folyamatban beruházása, befektetése. Az Ingatlanok felújítása a Quartum általi közvetett megvásárlástól kezdődően 11.044.229 EUR összeget tett ki. Az Ingatlanok független banki értékbecslő (C&W) által meghatározott értéke 116.500.000 EUR (2021.05.15). A menedzsment ennél konzervatívabb értékelést használt a 2021.12.31-as KEQI éves beszámolóban (112.488.475 EUR)

### **5.12. Tőkeforrások bemutatása (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája)**

2021. december 31-én a Kibocsátó 5 499 ezer EUR, a KEQI pedig 7 432 ezer EUR saját tőkével rendelkezett.

A Kibocsátót tulajdonosa, az Adventum QUARTUM tagi kölcsönrel finanszírozza, amelynek keretösszege 4 millió EUR, jelen Információs Dokumentum készítésének időpontjában kintlévő tőkeösszege 2.500.000 EUR, kamata 5%, lejárat 2026.12.14.

A Kibocsátó 74%-os tulajdonában álló KEQI a fent meghatározott Bankhitellel rendelkezik.

## **6. TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK**

### **6.1. Tulajdonosok**

#### **6.1.1. A Kibocsátó 5%-ot meghaladó tényleges tulajdonosa**

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

### **6.2. Ügyvezetők**

A Kibocsátó ügyvezetői ellen az elmúlt 3 évben semmilyen, a szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás nem folyt.

#### **6.2.1. Bárány Kristóf Péter**

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

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

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

#### **6.2.2. Németh Gábor**

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

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

Három éve csatlakozott az Adventum csoporthoz, mint az Adventum International Ltd.

(Málta) operatív vezetője, valamint az Adventum Quartum által végrehajtott befektetések stratégiai vezetésének tagja.

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

#### **6.2.3. Marton András**

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

#### **6.3. Felügyelőbizottsági tagok**

Felügyelőbizottság a Kibocsátónál nem működik.

#### **6.4. Egyéb szervezeti egységek**

##### **2.2.11.**

A Kibocsátónál nem működik egyéb szervezeti egység.

#### **6.5. Kulcsfontosságú munkatársak**

A Kibocsátó nem rendelkezik kulcsfontosságú munkatársakkal.

### **7. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK**

A Kibocsátó legutolsó üzleti időszakra vonatkozó, auditált pénzügyi beszámolóját (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 üzleti időszakra vonatkozó, auditált pénzügyi beszámoló óta nem tett közzé negyedéves vagy féléves pénzügyi információt.

A KEQI Kft. legutolsó elfogadott pénzügyi beszámolóját a jelen Információs Dokumentum 3. számú melléklete tartalmazza.

A KEQI Kft.-be 2021. szeptember 30.napjával beolvadt a KÖKI EAST END Zrt. és az RTGG Kft. A KÖKI EAST END Zrt. utolsó elfogadott pénzügyi beszámolója a beolvadás miatt készült a 2021.01.01 – 2021.09.30 időszakra, ezt a beszámolót a jelen Információs Dokumentum 4. számú melléklete tartalmazza.

A KEQI Kft. 2021. szeptember 30-i beolvadás utáni vagyonmérlegét az 5. számú melléklet tartalmazza a könyvvizsgálói jelentéssel együtt.

### **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, választottbírói 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 KEQI-nek 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 KEQI-t kötelezettség terhelné, illetve olyan jogosultsággal rendelkezne, amely jelentőséggel bír a Kibocsátó megítélése vagy a Kötvények értékelése, a Kötvényből eredő követelés teljesítése szempontjából.

## **10. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL**

### **10.1. A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása**

A Kibocsátó a Kötvényből befolyó forrásból elsődlegesen az Ingatlanok felújítását és bérlői fit-out kiépítését, valamint a bérbeadással kapcsolatosan esetlegesen felmerülő egyéb kiépítések költségeit kívánja finanszírozni a KEQI-nek nyújtott és nyújtandó Tulajdonosi Hitelen keresztül. A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó a KEQI részére tulajdonosi kölcsön nyújtására használta fel.

### **10.2. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete**

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

## **11. EGYÉB, KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK**

### **11.1. Hitelminősítés**

Sem Kibocsátó, sem a Kötvények nem rendelkeznek hitelminősítéssel.

### **11.2. Egyéb kulcsfontosságúnak ítélt információk**

A Kibocsátónak nincs tudomása olyan egyéb, a jelen Információs 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: KOMAL2025 Kötvény; ISIN kód: HU0000361704), amelyek jelen Információs Dokumentum részét képezik. A Kötvények a KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-377901; adószám: 28971120-2-41) 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 2022. május 16.

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

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

#### **12.1. Kibocsátó megnevezése**

KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-377901; adószám: 28971120-2-41)

#### **12.2. Forgalmazó**

CONCORDE Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-043521; adószám: 12281248-2-43)

#### **12.3. Kötvény elnevezése**

KOMAL2025 Kötvény

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

KOMAL2025

#### **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 mindenkor 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 értékpapírszámla-vezetők (az „**Értékpapír-számlavezető**”) azonosítása tekintetében, akiknek a KELER által vezetett értékpapírszámláján Kötvények kerültek jóváírásra, valamint az egyes Értékpapír-számlavezetők által vezetett értékpapírszámlákon jóváírt Kötvények mennyisége vonatkozásában.

#### **12.8. Kötvény státusza és sorrendisége**

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

#### **12.9. Forgalomba hozatal típusa**

A Kötvények forgalomba hozatalára nyilvános forgalomba hozatal keretében, jegyzés útján 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 2022. április 14. napján hozott 1/2022.04.14. sz. számú határozata alapján került sor a Kötvények kibocsátására.

#### **12.12. Kibocsátás célja**

A Kibocsátó 15.200.000 Euro összegű, szenior fedezetlen kötvénykibocsátást hajtott végre és a befolyó forrásból elsődlegesen az Ingatlanok felújítását és bérleti fit-out kiépítését, valamint a bérbeadással kapcsolatosan esetlegesen felmerülő egyéb kiépítések költségeit kívánja finanszírozni a KEQI-nek nyújtott és nyújtandó Tulajdonosi Hitelen keresztül. A Kötvény, mint egy 3 éves és 2 év után visszahívható fix kamatozású értékpapír amortizációs ütemterve szerint a visszafizetés egy összegben valósul meg: 100% lejáratkor vagy visszahíváskor. A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó a KEQI részére tulajdonosi kölcsön nyújtására fogja felhasználni.

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

A Kibocsátás össznévértéke 15.200.000 EUR, azaz tizenötmillió-kettőszázezer euró.

#### **12.14. Kötvény névértéke, címlete**

A Kötvények névértéke 100.000 EUR, azaz százezer euró.

#### **12.15. Kötvények darabszáma**

152 (százötvenkettő) darab.

#### **12.16. Kötvény pénzneme**

Euró

**12.17. Kötvény ISIN kódja**

ISIN: HU0000361704

**12.18. Kötvények futamideje**

A Kötvények futamideje 3 (három) év, amely a Forgalomba Hozatal Napján, azaz 2022. május 16.-án kezdődik és amely a Lejárat Napján ér véget a jelen kötvényfeltételekben meghatározottak szerint.

**12.19. Lejárat Napja**

2025. május 16.

**12.20. Jegyzési időszak**

2022. április 27 – 2022. május 12.

**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 2. munkanapon került sor, amely 2022. május 16.

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

**12.22. Elszámolási nap (Értéknapi)**

A jegyzés lezárását követő 2. munkanap.

**12.23. Kötvénytulajdonos jogai**

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

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

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

- 12.23.1. a Kötvény lejáratakor, illetve a Kamatfizetési Napokon a Kibocsátótól a Kötvényben meghatározott Névérték és annak az előre meghatározott kamatának kifizetését követelni;
- 12.23.2. a Kötvény megszerzése előtt, az Információs Összeállítást, az Információs Dokumentumot és az abban hivatkozott dokumentumokat megismerni, a jogszabályokban meghatározott előzetes tájékoztatást a Forgalmazótól a befektetési szolgáltatási tevékenység végzéséről és a kiegészítő szolgáltatásokról szóló üzletszabályzata és az Információs Összeállítás szerint megkapni; a Kötvényt annak futamideje alatt a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékpapírszámlán tartani és – amennyiben jogszabály ezt nem zárja ki – azt biztosítéskul adni és a jelen Információs Dokumentummal összhangban másra átruházni, elidegeníteni;

- 12.23.3. a Tpt.-ben, valamint a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren való regisztrációját követően az XBond Általános Üzletszabályzatban és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást megkapni a Kibocsátótól;
- 12.23.4. gyakorolni az Információs Összeállításban és az Információs Dokumentumban foglalt, a Kötvénytulajdonosokat megillető jogokat; és
- 12.23.5. gyakorolni a Tpt.-ben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott egyéb jogokat.

#### **12.24. A Kötvények átruházhatósága**

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

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

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

#### **12.25. Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás**

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

#### **12.26. Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt**

Nem alkalmazandó.

#### **12.27. Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt**

A Kibocsátó döntése alapján sor kerülhet a Kötvények teljes sorozatának egyidejű visszaváltására. A Kibocsátó a Kötvényeket a Kötvénytulajdonosoknak küldött hivatalos értesítés megküldését követő 90 naptári nappal váltja vissza, amely értesítést legkorábban 2024. május 16. napján teheti meg a Kibocsátó. A visszaváltási ár megegyezik Lejárat Előtti Visszaváltási Összeggel, amely tartalmazza az alábbiak szerint meghatározott 50 bp egyszeri visszaváltási díjat.

#### **12.28. Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt**

Nem alkalmazandó.

#### **12.29. Érvénytelenítés**

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

#### **12.30. Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete**

A Kötvénnyel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvények közvetlenül eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetéseképtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét. Ugyanakkor a Kibocsátó Második Rangsorú

Jelzálogjoga mérsékelheti ezt a kockázatot.

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

A Kibocsátó ennek megfelelően Tulajdonosi Hitellel finanszírozza a KEQI-t. A Kibocsátó 20 millió EUR összegű hitelkeretet biztosít KEQI részére, melyből a KEQI a jelen Információs Dokumentum keltének napjáig 15.200.000 EUR összeget hívott le, és a KEQI ezt elsősorban az Ingatlanok fejlesztésére tudta és tudja majd lehívni. A Tulajdonosi Hitel 20 millió EUR + járulékaik összeg erejéig a Második Rangsorú Jelzálogjoggal biztosított. A Tulajdonosi Hitel kamata évi 6,5%, lejáratát 2027.05.31.

Ezen túlmenően a Kibocsátót tulajdonosa, az Adventum QUARTUM szintén tagi kölcsönrel finanszírozza, amelynek keretösszege 4 millió EUR, jelen Információs Dokumentum készítésének időpontjában a lehívott tőkeösszeg 2.500.000 EUR és kamata 5%, lejáratát 2026.12.14.

Jelen Információs Dokumentumban rögzítettekén kívül a Kibocsátó nem rendelkezik további tartozásokkal célcsoporton kívüli, harmadik felek irányában. Ennek megfelelően, ami kockázatot jelenthet, az a Kötvény refinanszírozása annak lejáratakor. A Kötvény lejáratáig a finanszírozási feltételek a Kibocsátó számára hátrányosan is alakulhatnak, illetve a refinanszírozás ésszerű és piaci szintű elérhetősége korlátozott lehet, sőt – bizonyos szélsőségesebb piaci hatásokat eredményező esetekben – a refinanszírozás meg is hiúsulhat. Ez jelenti a visszafizetés fő kockázatát. Azonban a Kibocsátó által részben a Kötvényen keresztül bevont forrásból nyújtandó Tulajdonosi Hitel szerinti követelés Második Rangsorú Jelzálogjoggal biztosított és a Második Rangsorú Jelzálogjoggal terhelt Ingatlanok független banki értékbecslés által megállapított értéke jelenleg több mint 70%-kal meghaladja a kibocsátott kötvénymennyiség és a fennálló első rangsorú jelzáloggal biztosított Bankhitel összegét, így a Második Rangsorú Jelzálogjoggal biztosított követelést is figyelembe véve ez a kockázat is mérsékelte.

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

A kockázatkezelés elsődleges célja az, hogy a Kibocsátó KEQI-vel szembeni követelése biztosításra kerüljön oly módon, hogy a kibocsátás tervezett összegét meghaladó összegű Második Rangsorú Jelzálogjoggal rendelkezzen a Kibocsátó az Ingatlanokra. Ezen Második Rangsorú Jelzálogjog, és a Második Rangsorú Jelzálogjog ranghelyének fenntartását Kibocsátó mindaddig vállalja fenntartani, amíg a Kötvények, azok felhalmozott kamatainak és esetleges további kapcsolódó költségeknek és díjaknak az ellenértéke teljes egészében rendelkezésre nem áll a Kibocsátó bankszámláin a törlesztéshez szükséges devizában.

Ezen Második Rangsorú Zálogjog – a Kibocsátó általi érvényesítés (amely azonban, bármilyen, a Kibocsátónak a KEQI-vel szemben fennálló igényének érvényesítésével egyetemben a Bankhitel fennállása alatt a Hitelezők előzetes hozzájárulásához kötött) esetét kivéve - abban az esetben kerülhet törlésre, ha az ingatlan vételi jogot alapító szerződés („*Option Right Over Project Properties Agreement*”) 6.1. pontja alapján az ERSTE Bank él a vételi jogával és/vagy a Bankhitelre vonatkozó hitelkereterződés

25. pontjában meghatározott szerződésszegési esemény („*Event of Default*”) következik be, amely folyamatban van és amellyel kapcsolatban nem kaptak felmentést („*waiver*”) (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az azt esetet is, ha felmentvény kibocsátásra került, de az abban foglalt határidő eredménytelenül eltelt vagy a felmentvény már nem hatályos), mivel erre az esetre a Kibocsátó a Második Ranghelyű Zálogjog törléséhez való hozzájáruló nyilatkozatát már előzetesen kiadta, amely letétbe került, de a Kibocsátó KEQI-vel szembeni követelése ebben az esetben is megelőz minden más tagi követelést, így a kielégítési sorrendben a helye változatlan. Amennyiben az ERSTE Bank él a vételi jogával, a visszafizetés másodlagos forrásaként az Ingatlanok értékesítése megvalósul. 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.

#### Törlesztés

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

2025. május 16.: a Névérték 100%-a, azaz 100.000 EUR.

#### **12.31. Munkanapra eső kifizetések**

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

#### **12.32. Fizető Ügynök**

Fizető Ügynök nem került megbízásra.

#### **12.33. A Kibocsátó aláírása**

A dematerializált formában előállításra került Kötvényekről a Tpt. 7. § (2) bekezdése szerint kiállított és a Tpt. 9. §-a szerint a KELER-nél elhelyezett Okiratot a Kibocsátó nevében eljáró, cégjegyzésre jogosult két ügyvezető 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.

#### **12.34. Kötvények kamatozása**

A Kötvények fix kamatozásúak.

#### **12.35. 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.

#### **12.36. Kamatláb**

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

#### **12.37. 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.

#### **12.38. 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.

#### **12.39. Kamatbázis Megállapítási Napok**

Minden év május 16. napja. Az egy évre eső Kamatbázis Megállapítási Napok száma egy.

#### **12.40. Kamatfizetési Napok**

A Lejárat Napjáig minden év május 16. napja és a Lejárat Napja, azaz:

2023. május 16.  
2024. május 16.  
2025. május 16.

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

#### **12.41. 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:

$c_a$ : Éves kamat (kupon)  
 $f$ : Kamatfizetések száma egy évben

$c_p$ : A kamatfizetési gyakoriságnak megfelelő időarányos kamat (ahol  $c_p = \frac{c_a}{f}$ )  
 $d_0$ : Az első (soron következő) Kamatfizetési Napot megelőző Kamatfizetési Nap dátuma, illetve, ha ilyen nem volt, akkor a kibocsátás dátuma.  
 $d_1$ : Az első (soron következő) kamatfizetés dátuma.  
 $d_{t1}$ : Technikai kamatfizetési nap, amelyet úgy lehet megkapni, hogy az első (soron következő) kamatfizetés dátumából ( $d_1$ ) 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  $d_{t1} = d_0$ , akkor a kifizetésre kerülő kamat mértéke egyenlő a kamatfizetési gyakoriságnak megfelelő időarányos kamattal ( $c_p$ )
- amennyiben az első (soron következő) kamatfizetési periódus rövidebb, mint a kamatfizetési gyakoriság, vagyis, ha  $d_{t1} < d_0$ , akkor

$$\text{kifizetésre kerülő kamat mértéke} = c_p * \frac{d_1 - d_0}{d_1 - d_{t1}}$$



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

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

#### **12.42. Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek**

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

#### **12.43. 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:

|                  |       |            |
|------------------|-------|------------|
| 2023. május 16.: | 5,00% | 5.000 euró |
| 2024. május 16.: | 5,00% | 5.000 euró |
| 2025. május 16.: | 5,00% | 5.000 euró |

#### **12.45. Kamatozás késedelem esetén**

Az egyes Kötvények a Lejárat Napjától kezdve nem kamatoznak, kivéve, ha a Kötvénytulajdonos megfelelően igazolja, hogy a tőke-, illetve kamatkifizetést a Kibocsátó jogellenesen késlelteti vagy tagadja meg. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak a Ptk. rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamat mértékével mindaddig, amíg az adott Kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti. A kamatszámításra ebben az esetben is a 12.41. pont rendelkezései irányadók.

#### **12.46. Kifizetések**

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

A Kötvényekkel kapcsolatos kifizetésekre banki átutalással a Kibocsátó által közvetlenül 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 Kibocsátó bank, illetve pénzszámlájának visszavonhatatlan megterhelésével. A Kötvények tekintetében a jelen kötvényfeltételekkel összhangban teljesített kifizetéseket a Kötvénytulajdonosnak teljesített megfelelő kifizetésnek kell tekinteni, és a Kibocsátó az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesül minden kötelezettség alól.

#### **12.47. A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás**

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

#### **12.48. A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai**

##### **12.48.1. Tájékoztatás**

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

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

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

##### **12.49. MTF bevezetés és forgalomban tartás**

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a Forgalomba Hozatal Napját követő 180 napon belül bevezetésre kerül az XBond multilaterális kereskedési rendszerre, és a Kötvényeket a Kibocsátó Lejárat Napjáig forgalomban tartja.

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

A Kibocsátó alapítójának 2022. április 14. napján hozott 1/2022.04.14. 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/komal](http://www.adventum.eu/komal) 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/komal](http://www.adventum.eu/komal)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és a [kozzetetelek.mnb.hu](http://kozzetetelek.mnb.hu) oldalon is közzéteszi.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények BÉT által működtetett kereskedési helyszínre bevezetésétől kezdve éves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes

szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint.

#### **12.53.2. A Kibocsátó értesítése**

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

#### **12.53.3. Hitelminősítési besorolás**

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

#### **12.53.4. Árjegyzés**

Nem alkalmazandó.

#### **12.53.5. 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.

#### **12.53.6. 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.

#### **12.53.7. Alkalmazandó jog**

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

#### **12.53.8. Kötelezettségvállalások és azok megsértése**

##### **12.53.8.1. Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárat Nap előtt**

Az alábbi események bármelyike:

12.53.8.1.1. **Nemfizetés:** a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;

12.53.8.1.2. **Közvetett szerződésszegés (*cross default*):** ide nem értve az (a) pont szerinti kötvénytartozást, a Kibocsátó bármely általa nem vitatott egyéb lejárt és esedékes pénzügyi kötelezettségének 30 Munkanapon keresztül, bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 1.000.000 EUR vagy annak megfelelő összeget meghaladóan, nem tesz eleget;

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

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

#### **12.53.8.2. A Lejárat Nap előtti visszavásárlás Rendkívüli Visszaváltási Esemény alapján**

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

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

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

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

### **13. FORGALOMBA HOZATAL**

#### **13.1. Forgalomba hozatali eljárás**

A Kötvények forgalomba hozatalára nyilvánosan, jegyzés során került sor.

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

#### **13.2. Jegyzési időszak**

A jegyzési időszak 2022. április 27. napjától 2022. május 12. 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. §-ban 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 **KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-377901; adószám: 28971120-2-41; képviseli: Bárány Kristóf Péter és Németh Gábor ügyvezetők), 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 Dokumentumban 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 5 (öt) évig terheli felelősség a jelen nyilatkozatban vállaltak tekintetében, amely felelősség a Kibocsátó által érvényesen nem korlátozható vagy zárható ki.

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 30.

**KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Bárány Kristóf Péter és Németh Gábor  
ügyvezetők

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ 2021. december 31. ÉVES BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ  
MELLÉKLETTEL, ÜZLETI JELENTÉssel ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉssel

## KOMAL Invest Kft.

---

Cégjegyzékszám: Cg.01-09-377901

Statisztikai számjel: 28971120-6810-113-01

### Éves beszámoló

[A 2021. december 31-én végződő évre]

KOMAL Invest Kft.  
Mérleg a 2021. december 31-én végződő évre

**Mérleg**

| A tétel megnevezése                                                   | 2020.12.31 |                  | Előző évek módosításai |          | adatok EUR-ban |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------------|----------|----------------|------------------|
|                                                                       | -          | -                | -                      | -        | 2021.12.31     | -                |
| <b>MÉRLEG - ESZKÖZÖK</b>                                              |            |                  |                        |          |                |                  |
| <b>A. Befektetett eszközök</b>                                        |            | <b>6 821 915</b> |                        | <b>0</b> |                | <b>5 499 384</b> |
| I. Immateriális javak                                                 |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke                               |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke                               |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 3. Vagyoni értékű jogok                                               |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 4. Szellemi termékek                                                  |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 5. Üzleti vagy cégjegy                                                |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 6. Immateriális javakra adott előlegek                                |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 7. Immateriális javak érték helyesbítése                              |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| II. Tárgyi eszközök                                                   |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                    |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 2. Műszaki berendezések, gépek, járművek                              |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                        |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 4. Tanszolgáltatások                                                  |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 5. Beruházások, felújítások                                           |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 6. Beruházásokra adott előlegek                                       |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése                                 |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| <b>III. Befektetett pénzügyi eszközök</b>                             |            | <b>6 821 915</b> |                        | <b>0</b> |                | <b>5 499 384</b> |
| 1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban                          |            | 6 821 915        |                        | 0        |                | 5 499 384        |
| 2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban                     |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés                               |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 4. Tartósan adott kölcs. jelentős tol. rész. viszonyban álló váll-ban |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 5. Egyéb tartós részesedés                                            |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 6. Tartósan adott kölcs. egyéb rész. viszonyban álló váll-ban         |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 7. Egyéb tartósan adott kölcsön                                       |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír                       |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése                   |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |
| 10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbsége               |            | 0                |                        | 0        |                | 0                |

Budapest, 2022. május 24.


  
 a vállalkozás vezetője



KOMAL Invest Kft.  
Mérleg a 2021. december 31-én végződő évre

| A tétel megnevezése                                              | 2020.12.31       | Előző évi módosítással | adatok EUR-ban   |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                                                                  |                  |                        | 2021.12.31       |
| <b>MÉRLEG - ESZKÖZÖK</b>                                         |                  |                        |                  |
| <b>B. Forgóeszközök</b>                                          | <b>10 000</b>    | <b>0</b>               | <b>2 507 699</b> |
| <b>I. Készletek</b>                                              | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>0</b>         |
| 1. Anyagok                                                       | 0                | 0                      | 0                |
| 2. Befejezetlen termelés és félkész termékek                     | 0                | 0                      | 0                |
| 3. Növendék-, birtó- és egyéb állatok                            | 0                | 0                      | 0                |
| 4. Késztermékek                                                  | 0                | 0                      | 0                |
| 5. Árak                                                          | 0                | 0                      | 0                |
| 6. Készletekre járó előlegek                                     | 0                | 0                      | 0                |
| <b>II. Követelések</b>                                           | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>818</b>       |
| 1. Követelések áruzállításból és szolgáltatásból (vevők)         | 0                | 0                      | 0                |
| 2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben                   | 0                | 0                      | 0                |
| 3. Követelések jelentős tol. rész. viszonyban lévő váll. szemben | 0                | 0                      | 0                |
| 4. Követelések egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben         | 0                | 0                      | 0                |
| 5. Válsókövetelések                                              | 0                | 0                      | 0                |
| 6. Egyéb követelések                                             | 0                | 0                      | 818              |
| 7. Követelések értékelési különbözete                            | 0                | 0                      | 0                |
| 8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete           | 0                | 0                      | 0                |
| <b>III. Értékpapírok</b>                                         | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>0</b>         |
| 1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban                            | 0                | 0                      | 0                |
| 2. Jelentős tulajdoni részesedés                                 | 0                | 0                      | 0                |
| 3. Egyéb részesedés                                              | 0                | 0                      | 0                |
| 4. Saját részesedések, saját üzletrészek                         | 0                | 0                      | 0                |
| 5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok        | 0                | 0                      | 0                |
| 6. Értékpapírok értékelési különbözete                           | 0                | 0                      | 0                |
| <b>IV. Pénzeszközök</b>                                          | <b>10 000</b>    | <b>0</b>               | <b>2 506 881</b> |
| 1. Pénztár, csekkek                                              | 0                | 0                      | 0                |
| 2. Bankbetétek                                                   | 10 000           | 0                      | 2 506 881        |
| <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                            | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>0</b>         |
| 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása                          | 0                | 0                      | 0                |
| 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása            | 0                | 0                      | 0                |
| 3. Halasztott ráfordítások                                       | 0                | 0                      | 0                |
| <b>Eszközök összesen</b>                                         | <b>6 831 915</b> | <b>0</b>               | <b>8 007 083</b> |

Budapest, 2022. május 24.

  
 .....  
 a vállalkozás vezetője

KOMAL Invest Kft.  
Mérleg a 2021. december 31-én végződő évre

| MÉRLEG - FORRÁSOK                                                        | 2020.12.31       | Előző évek módosításai | adatok EUR-ban   |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                                                                          |                  |                        | 2021.12.31       |
| <b>D. Saját tőke</b>                                                     | <b>6 831 915</b> | <b>0</b>               | <b>5 498 854</b> |
| I. Jegyzett tőke                                                         | 6 831 915        | 0                      | 6 831 915        |
| <i>ebből: visszatérítendő költségek részvételért járó részek</i>         | 0                | 0                      | 0                |
| II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)                            | 0                | 0                      | 0                |
| III. Tőketartalék                                                        | 0                | 0                      | 0                |
| IV. Eredménytartalék                                                     | 0                | 0                      | 0                |
| V. Lekötött tartalék                                                     | 0                | 0                      | 0                |
| VI. Értékelési tartalék                                                  | 0                | 0                      | 0                |
| 1. Értékelési értékelési tartalék                                        | 0                | 0                      | 0                |
| 2. Valós értékelési értékelési tartalék                                  | 0                | 0                      | 0                |
| VII. Adózott eredmény                                                    | 0                | 0                      | 1 333 061        |
| <b>E. Céltartalékok</b>                                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>0</b>         |
| 1. Céltartalék a várható kötelezettségekre                               | 0                | 0                      | 0                |
| 2. Céltartalék a jövőbeni költségekre                                    | 0                | 0                      | 0                |
| 3. Egyéb céltartalék                                                     | 0                | 0                      | 0                |
| <b>F. Kötelezettségek</b>                                                | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>2 500 942</b> |
| <b>I. Hátrasorolt kötelezettségek</b>                                    | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>0</b>         |
| 1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben           | 0                | 0                      | 0                |
| 2. Hátrasorolt köl. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben    | 0                | 0                      | 0                |
| 3. Hátrasorolt köl. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben            | 0                | 0                      | 0                |
| 4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben               | 0                | 0                      | 0                |
| <b>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                               | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>2 500 000</b> |
| 1. Hosszú lejáratú kapott kölcsönök                                      | 0                | 0                      | 0                |
| 2. Átvett kölcsönök és átvett kölcsönök                                  | 0                | 0                      | 0                |
| 3. Tartozások kifizetési kötelezettsége                                  | 0                | 0                      | 0                |
| 4. Beruházási és fejlesztési hitelek                                     | 0                | 0                      | 0                |
| 5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek                                         | 0                | 0                      | 0                |
| 6. Tartós kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben                | 0                | 0                      | 2 500 000        |
| 7. Tartós köl. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben         | 0                | 0                      | 0                |
| 8. Tartós köl. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben                 | 0                | 0                      | 0                |
| 9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                                 | 0                | 0                      | 0                |
| <b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>                               | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>942</b>       |
| 1. Rövid lejáratú kölcsönök                                              | 0                | 0                      | 0                |
| <i>- ebből: az átvett kölcsönök és átvett kölcsönök</i>                  | 0                | 0                      | 0                |
| 2. Rövid lejáratú hitelek                                                | 0                | 0                      | 0                |
| 3. Vevőtől kapott előlegek                                               | 0                | 0                      | 0                |
| 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)        | 0                | 0                      | 942              |
| 5. Váltótartozások                                                       | 0                | 0                      | 0                |
| 6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben        | 0                | 0                      | 0                |
| 7. Rövid lejáratú köl. jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben | 0                | 0                      | 0                |
| 8. Rövid lejáratú köl. egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben         | 0                | 0                      | 0                |
| 9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                                  | 0                | 0                      | 0                |
| 10. Kötelezettségek értékelési különbözete                               | 0                | 0                      | 0                |
| 11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete                  | 0                | 0                      | 0                |
| <b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>7 287</b>     |
| 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása                                | 0                | 0                      | 0                |
| 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása                  | 0                | 0                      | 7 287            |
| 3. Hátasított bevételek                                                  | 0                | 0                      | 0                |
| <b>Források összesen</b>                                                 | <b>6 831 915</b> | <b>0</b>               | <b>8 007 083</b> |

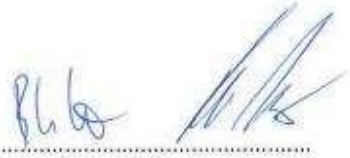
Budapest, 2022. május 24.


  
 .....  
 a vállalkozás vezetője

## Eredménykimutatás

| EREDMÉNYKIMUTATÁS                                                        | 2020.12.31 | Előző éveti módosításai | adatok EUR-ban |  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|----------------|--|
|                                                                          |            |                         | 2021.12.31     |  |
| 01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele                                | 0          | 0                       | 0              |  |
| 02. Exportértékesítés nettó árbevétele                                   | 0          | 0                       | 0              |  |
| I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)                                  | 0          | 0                       | 0              |  |
| 03. Saját termelésű készletek állományváltozása                          | 0          | 0                       | 0              |  |
| 04. Saját előállítású eszközök aktívált értéke                           | 0          | 0                       | 0              |  |
| II. Aktívált saját teljesítmények értéke (+03+04)                        | 0          | 0                       | 0              |  |
| III. Egyéb bevételek                                                     | 0          | 0                       | 4              |  |
| Ebből: értékesítés                                                       | 0          | 0                       | 0              |  |
| 05. Anyagköltség                                                         | 0          | 0                       | 0              |  |
| 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke                                   | 0          | 0                       | 4 505          |  |
| 07. Egyéb szolgáltatások értéke                                          | 0          | 0                       | 116            |  |
| 08. Hadozt árak beszerzési értéke                                        | 0          | 0                       | 0              |  |
| 09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                          | 0          | 0                       | 0              |  |
| IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)                           | 0          | 0                       | 4 621          |  |
| 10. Bérköltség                                                           | 0          | 0                       | 0              |  |
| 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések                                   | 0          | 0                       | 0              |  |
| 12. Bérjárulékok                                                         | 0          | 0                       | 0              |  |
| V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)                              | 0          | 0                       | 0              |  |
| VI. Értékesítési költség                                                 | 0          | 0                       | 0              |  |
| VII. Egyéb ráfordítások                                                  | 0          | 0                       | 3              |  |
| Ebből: értékesítés                                                       | 0          | 0                       | 0              |  |
| A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI)               | 0          | 0                       | - 4 620        |  |
| 13. Kapott (járó) osztalék és részesedés                                 | 0          | 0                       | 0              |  |
| Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott                                    | 0          | 0                       | 0              |  |
| 14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek               | 0          | 0                       | 0              |  |
| Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott                                    | 0          | 0                       | 0              |  |
| 15. Befektetett pénzügyi eszköz-ből (ért.p., kölcs.) szárm. bev. árf.v.  | 0          | 0                       | 0              |  |
| Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott                                    | 0          | 0                       | 0              |  |
| 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek                | 0          | 0                       | 0              |  |
| Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott                                    | 0          | 0                       | 0              |  |
| 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                   | 0          | 0                       | 12             |  |
| Ebből: értékpapírok értékesítése                                         | 0          | 0                       | 0              |  |
| VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)                      | 0          | 0                       | 12             |  |
| 18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések             | 0          | 0                       | 0              |  |
| Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott                                     | 0          | 0                       | 0              |  |
| 19. Befektetett pénzügyi eszköz-ből (ért.p., kölcs.) szárm. ráf., árf.v. | 0          | 0                       | 0              |  |
| Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott                                     | 0          | 0                       | 0              |  |
| 20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások            | 0          | 0                       | 3 903          |  |
| Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott                                     | 0          | 0                       | 0              |  |
| 21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcs., bankk. ért.v.     | 0          | 0                       | 1 322 531      |  |
| 22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                                | 0          | 0                       | 19             |  |
| Ebből: értékpapírok értékesítése                                         | 0          | 0                       | 0              |  |
| IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)                     | 0          | 0                       | 1 328 453      |  |
| B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)                                | 0          | 0                       | - 1 328 441    |  |
| C. Adózás előtti eredmény (+A+B)                                         | 0          | 0                       | - 1 333 061    |  |
| X. Adófizetési kötelezettség                                             | 0          | 0                       | -              |  |
| D. Adózott eredmény (+C-X)                                               | 0          | 0                       | - 1 333 061    |  |

Budapest, 2022. május 24.



a vállalkozás vezetője

## Kiegészítő melléklet

### 1 A Társaság bemutatása

A KOMAL Invest Kft. 2020.12.10. napján kelt alapító okirattal jött létre, a cégbíróságon 01-09-377901 cégjegyzék számon jegyezték be 2020.12.23-án.

A Társaság az alakulásnál az eurós könyvvezetést választotta, jegyzett tőkéjét EUR-ban fizette meg.

Létrehozásának fő célja a tulajdonában lévő ingatlanok adásvétele.

A vállalkozás tulajdonosa külföldi illetőségű jogi személy:

Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c.  
MT 1451 Valletta, Old Bakery Street 215/1.

A Társaság a fordulónapon 74%-os befektetéssel rendelkezik az alábbi jogi személyben:

KEQI Kft  
1091 Budapest  
Vak Bottyán utca 75. A-C épület  
c/sz: 01-09-346582

Az KOMAL Invest Kft. tevékenységi körei:

- Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- Ingatlankezelés

A Társaság a beszámolási időszakban rendszeres gazdasági tevékenységet székhelyén kívül nem folytatott, telephelye, illetőleg fióktelepe nincs.

A beszámoló aláírására:

- Bárány Kristóf Péter (1011 Budapest, Ponty utca 6.) ügyvezető
- Marton András (1124 Budapest, Nárcisz utca 56. 2. em. 5.) ügyvezető
- Németh Gábor (1118 Budapest, Radócz utca 10.) ügyvezető

bármely két fő együttesen jogosultak.

A számviteli törvény alapján a Társaság könyvvizsgálata kötelezett, a könyvvizsgáló adatai:

**Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.**  
Székhely: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.  
Cégjegyzékszám: 13-09-095120  
Kamara nyilvántartási száma: 002184

Dr. Bernula Pál

2011 Budakalász, Bokros utca 57  
Kamarai tagsági száma: 001119

Díjazása: 400.000 Ft + ÁFA

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

A beszámolót a Finacon-T Kft. (12788886-2-41, 1062 Budapest, Aradi u. 16. 2/2.) képviselőjében  
Teleky Mónika (Regisztrációs szám: 170002) készítette.

## 2 Számviteli Politika

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

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

### 2.1 A mérlegkészítés időpontja

Az éves beszámoló fordulónapja **2021. december 31.**, a mérlegkészítés időpontja **2022. március 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.

Tárgyi eszközök nyilvántartása tételesen, egyedileg történik.

A tárgyi eszközök minősítés alsó határa 300 euró. Az értékhatár alatti tárgyi eszközök tekintetében az értékcsökkenési leírás elszámolása egyösszegű, míg az értékhatár feletti eszközök tekintetében lineáris.



A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke nem haladja meg a bekerülési érték 10 %-át.

### 2.3 Árbevétel elszámolása

A cég főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

### 2.4 Az árfolyam-különbözetek elszámolásának rendje

A nem euróban felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) hivatalos devizaárfolyamon kerülnek elszámolásra.

A Társaság az év végi EUR érték meghatározásához az MNB devizaárfolyamát veszi alapul az alább felsorolt mérlegtételek esetében:

- a valutapénztárban lévő valutakészlet,
- a deviza számlán lévő devizakészlet,
- a nem euró pénzürtékre szóló követelések értéke,
- a nem euró pénzürtékre szóló tartozások értéke.

A Társaság a devizában tartott pénzeszközeit átlagáron tartja nyilván.

### 2.5 A beszámoló választott formája

A Társaság a tárgyidőszakra 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 befektetése a fordulónapon:

| Bekerülési érték                             |                  |                    |           | Adatok EUR-ban     |                  |
|----------------------------------------------|------------------|--------------------|-----------|--------------------|------------------|
| Befektetett eszköz                           | Nyitó            | Növekedés          | Csökkenés | Záró               |                  |
| 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban | 6 821 915        | -                  | -         | 6 821 915          |                  |
| <b>Összesen</b>                              | <b>6 821 915</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>6 821 915</b>   |                  |
| <b>Értékvesztés</b>                          |                  |                    |           |                    |                  |
| Befektetett eszköz                           | Nyitó            | Értékvesztés       | Kivezetés | Záró               | Záró Nettó       |
| 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban | -                | - 1 322 531        | -         | - 1 322 531        | 5 499 384        |
| <b>Összesen</b>                              | <b>-</b>         | <b>- 1 322 531</b> | <b>-</b>  | <b>- 1 322 531</b> | <b>5 499 384</b> |

#### 3.3 Forgóeszközök

##### 3.3.1 Készletek

A Társaságnak nincs készletállománya.

##### 3.3.2 Követelések

A Társaság követelései a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

|                               |            | Adatok EUR-ban |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Követelések                   | 2020.12.31 | 2021.12.31     |
| ÁFA elszámolás                | -          | 613            |
| Eltérő időszaki áfa követelés | -          | 205            |
| <b>Összesen</b>               | <b>-</b>   | <b>818</b>     |

KOMAL Invest Kft.  
Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évre

### 3.3.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

| Pénzeszközök    | Adatok EUR-ban   |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
|                 | 2020.12.31       | 2021.12.31       |
| Pénztár         | -                | -                |
| Bankbetétek     | 10 000,00        | 2 506 881        |
| <b>Összesen</b> | <b>10 000,00</b> | <b>2 506 881</b> |

### 3.3.4 Aktív időbeli elhatárolások

A társaság a fordulónapon aktív időbeli elhatárolást nem tart nyilván.

## 3.4 Saját tőke

A saját tőke a következőképpen alakult a tárgyidőszakban:

| Tőkeelem                       | Nyitás           | Növekedés | Csökkenés        | Átkönyvelés | Adatok EUR-ban |                  |
|--------------------------------|------------------|-----------|------------------|-------------|----------------|------------------|
|                                |                  |           |                  |             | Zárás          |                  |
| Jegyzett tőke                  | 6 831 915        | -         | -                | -           | -              | 6 831 915        |
| Jegyzett, be nem fiz. tőke (-) | -                | -         | -                | -           | -              | -                |
| Tőketartalék                   | -                | -         | -                | -           | -              | -                |
| Eredménytartalék               | -                | -         | -                | -           | -              | -                |
| Lekötött tartalék              | -                | -         | -                | -           | -              | -                |
| Értékelési tartalék            | -                | -         | -                | -           | -              | -                |
| Adózott eredmény               | -                | -         | 1 333 061        | -           | -              | 1 333 061        |
| <b>Saját tőke</b>              | <b>6 831 915</b> | <b>-</b>  | <b>1 333 061</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>       | <b>5 498 854</b> |

A KOMAL Invest Kft. 2020.12.10-én 10 000 euró jegyzett tőkével alakult. 2020.12.31-én jegyzett tőke emelést hajtott végre, aminek következtében 6 831 915 euróra emelkedett a jegyzett tőke összege.



### 3.5 Kötelezettségek

A Társaság hosszú és rövid lejáratú kötelezettsége a következőképpen alakult a tárgyidőszakban:

|                                        |                   | Adatok EUR-ban    |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b> | <b>2020.12.31</b> | <b>2021.12.31</b> |
| Kapott kölcsön kapcsolt vállalkozástól | -                 | 2 500 000         |
| <b>Összesen</b>                        | <b>0</b>          | <b>2 500 000</b>  |
|                                        |                   |                   |
|                                        |                   | Adatok EUR-ban    |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>  | <b>2020.12.31</b> | <b>2021.12.31</b> |
| Szállítók                              | -                 | 942               |
| <b>Összesen</b>                        | <b>0</b>          | <b>942</b>        |

### 3.6 Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság könyveiben a fordulónapon nyilvántartott passzív időbeli ráfordítások a következőképpen alakulnak a tárgyidőszakban:

|                                               |                   | Adatok EUR-ban    |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Passzív időbeli elhatárolás</b>            | <b>2020.12.31</b> | <b>2021.12.31</b> |
| Könyvviteli szolgáltatás                      | -                 | 300               |
| Könyvvizsgálat                                | -                 | 1 084             |
| Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsön kamata | -                 | 5 903             |
| <b>Összesen</b>                               | <b>-</b>          | <b>7 287</b>      |

## 4 Eredménykimutatás

### 4.1 Értékesítés nettó árbevétele

A KOMAL Invest Kft. a tárgyévben árbevételt nem realizált.

### 4.2 Aktivált saját teljesítménye

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

### 4.3 Egyéb bevételek

A Társaság egyéb bevételei a tárgyévben a következőképpen alakulnak:

| Egyéb bevételek | Adatok EUR-ban |            |
|-----------------|----------------|------------|
|                 | 2020.12.31     | 2021.12.31 |
| Kerekítés       | -              | 4          |
| <b>Összesen</b> | -              | <b>4</b>   |

### 4.4 Anyagjellegű ráfordítások

A Társaságnál a tárgyévben anyagjellegű ráfordítások a következőképpen alakulnak:

| Anyagjellegű ráfordítások               | Adatok EUR-ban |              |
|-----------------------------------------|----------------|--------------|
|                                         | 2020.12.31     | 2021.12.31   |
| Kamarai hozzájárulás                    | -              | 27           |
| Számviteli szolgáltatás                 | -              | 2 500        |
| Könyvvizsgálói díj                      | -              | 1 644        |
| Székhelyszolgáltatás                    | -              | 333          |
| Hat-i igazg-i, szolg-i díjak, illetékek | -              | 49           |
| Átutalási költség                       | -              | 24           |
| Számlavezetési díj                      | -              | 43           |
| <b>Összesen</b>                         | -              | <b>4 621</b> |

#### 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 ráfordításai a tárgyévben a következőképpen alakulnak:

|                    |            | Adatok EUR-ban |
|--------------------|------------|----------------|
| Egyéb ráfordítások | 2020.12.31 | 2021.12.31     |
| Kerekítés          | -          | 3              |
| <b>Összesen</b>    | -          | <b>3</b>       |

#### 4.7 Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság pénzügyi eredménye a tárgyévben a következőképpen alakulnak:

|                              |            | Adatok EUR-ban   |
|------------------------------|------------|------------------|
| Pénzügyi műveletek eredménye | 2020.12.31 | 2021.12.31       |
| Kapott kamatok               | -          | -                |
| Árfolyam nyereség            | -          | 12               |
| Árfolyam veszteség           | -          | 19               |
| Fizetendő kamatok            | -          | 5 903            |
| Részesedések értékvesztése   | -          | 1 322 531        |
| <b>Összesen</b>              | -          | <b>1 328 441</b> |

A pénzügyi műveletek veszteségét a részesedések értékvesztése okozza.

## 5 Mérlegen kívüli tétel

### 5.1 Társasági adó

A Társaság e rövid időszakban minimális bevétel realizált, így társasági adó kötelezettsége sem keletkezett.

| Adózás                                                        | adatok EUR-ban |             |
|---------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
|                                                               | 2020.12.31     | 2021.12.31  |
| Adózás előtti eredmény                                        | -              | - 1 333 061 |
| -Elhatárolt veszteség                                         | -              | -           |
| -Adótörvény szerinti écs                                      | -              | -           |
| -Kivezett eszközök értéke TAO                                 | -              | -           |
| +Sztv.szerinti écs                                            | -              | -           |
| +Kivezett eszközök értéke Sztv.                               | -              | -           |
| <b>Adó alapjául szolgáló nyereség/elhatárolható veszteség</b> | -              | - 1 333 061 |
| Tárgyévi társasági adó (9%)                                   | -              | -           |
| -Adókedvezmények                                              | -              | -           |
| <b>Összes tárgyévi társasági adókötelezettség</b>             | -              | -           |
| Nyereség-minimum                                              | adatok EUR-ban |             |
|                                                               | 2020.12.31     | 2021.12.31  |
| Értékesítés nettó árbevétele                                  | -              | -           |
| Egyéb bevételek                                               | -              | 4           |
| Pénzügyi műveletek bevételei                                  | -              | 12          |
| <b>Összesen</b>                                               | -              | 16          |
| Adó alap 2%                                                   | -              | -           |
| Társasági adó 9 %                                             | -              | -           |
| Nyereség minimum alapján adózik                               | -              | Igen        |

### 5.2 COVID-19 hatása

A járványügyi helyzet a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetét nem befolyásolta.

### 5.3 Kiegészítő információk

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

A Társaságnál felügyelőbizottság nem működik.

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

A Társaság 2021-ban támogatásban nem részesült.

A Társaság a vezető tisztségviselő részére kölcsönt, előleget nem folyósított, nevében garanciát nem vállalt 2021-ban.

A Társaságnak 2021. december 31-én 74 %-os részesedése volt a KEQI Kft.-ben.

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

#### 5.4 Pénzügyi mutatók

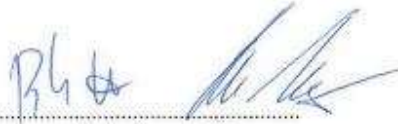
| KOMAL Invest Kft.                                                                                               |                          |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatók                                                                    |                          |                          |
|                                                                                                                 | Bázis évre<br>2020.12.31 | Tárgy évre<br>2021.12.31 |
| Befektetett eszközök aránya =<br><u>Befektetett eszközök</u><br>Összes eszköz                                   | 100%                     | 69%                      |
| Forgóeszközök aránya =<br><u>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</u><br>Összes eszköz                       | 0%                       | 31%                      |
| Tőkeerősség (saját tőke aránya) =<br><u>Saját tőke</u><br>Mérleg főösszege                                      | 100%                     | 69%                      |
| Adózott eredmény aránya a saját<br>tőkéhez viszonyítva =<br><u>Adózott eredmény</u><br>Saját tőke               | 0%                       | -24%                     |
| Kötelezettségek aránya =<br><u>Kötelezettségek</u><br>Mérleg főösszege                                          | 0%                       | 31%                      |
| Befektetett eszközök fedozete =<br><u>Saját tőke</u><br>Befektetett eszközök                                    | 100%                     | 100%                     |
| Forgótőke, saját tőke aránya =<br><u>Forgóeszközök</u><br>Saját tőke                                            | 0%                       | 46%                      |
| Likviditási mutató =<br><u>Forgóeszközök</u><br>Rövid lejáratú kötelezettségek                                  | n/a                      | 266210%                  |
| Árbevétel arányos üzleti eredmény =<br><u>Üzem(üzleti) tevékenység eredmény</u><br>Értékesítés nettó árbevétele | na                       | na                       |
| Bevétel arányos adózás előtti eredmény =<br><u>Adózás előtti eredmény</u><br>Összes bevétel                     | na                       | -8331631%                |
| Eszköz arányos jövedelmezőség =<br><u>Adózás előtti eredmény</u>                                                | 0%                       | -17%                     |

KOMAL Invest Kft.  
Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évre

### 5.5 Cash Flow kimutatás

|                                                                                                |   |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------|---------------|
| KOMAL Invest Kft.                                                                              |   |            |               |
| Cash Flow                                                                                      |   |            |               |
|                                                                                                |   |            |               |
|                                                                                                |   |            |               |
|                                                                                                |   |            |               |
| Tényező                                                                                        |   | 2020.12.31 | 2021.12.31    |
| I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás                                         |   | 0          | -1 325 651,00 |
| 1.a Adózás előtti eredmény                                                                     | ± |            | -1 333 061,00 |
| ebből működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás                                        |   |            | -             |
| 1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben                                                   | ± |            | 1,00          |
| 2. Elszámolt amortizáció                                                                       | ± |            | -             |
| 3. Elszámolt értékvesztés és visszairás                                                        | ± |            | -             |
| 4. Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete                                              | ± |            | -             |
| 5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye                                              | ± |            | -             |
| 6. Szállítói kötelezettség változása                                                           | ± |            | 942,00        |
| 7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása                                              | ± |            | -             |
| 8. Passzív időbeli elhatárolások változása                                                     | ± |            | 7 287,00      |
| 9. Vevőkövetelés változása                                                                     | ± |            | -             |
| 10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása                               | ± |            | 818,00        |
| 11. Aktív időbeli elhatárolások változása                                                      | ± |            | -             |
| 12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)                                                    | - |            | -             |
| 13. Fizetett, osztalék, részesedés                                                             | - |            | -             |
| II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás                                     |   | 0          | 3 822 531,00  |
| 14. Befektetett eszközök beszerzése                                                            | - |            | 1 322 531,00  |
| 15. Befektetett eszközök eladása                                                               | ± |            | -             |
| 16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, | ± |            | 2 500 000,00  |
| 17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek                             | - |            | -             |
| 18. Kapott osztalék, részesedés                                                                | ± |            | -             |
| III. Pénzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás                                                   |   | 0          | -             |
| 19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele                                                   | ± |            | -             |
| 20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele                     | ± |            | -             |
| 21. Hitel és kölcsön felvétele                                                                 | ± |            | -             |
| 22. Véglegesen kapott pénzeszköz                                                               | ± |            | -             |
| 23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)                                            | - |            | -             |
| 24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése                            | - |            | -             |
| 25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése                                               | - |            | -             |
| 26. Véglegesen átadott pénzeszköz                                                              | - |            | -             |
| IV. Pénzeszközök változása (± I ± II ± III sorok)                                              | - | 0          | 2 496 880,00  |
| 27. Devizás pénzeszközök átértékelése                                                          | ± |            | 1,00          |
| IV. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV ± 27. sorok)                                    | ± |            | 2 496 881,00  |

Budapest, 2022. május 24.

  
 a vállalkozás vezetője

Adószám: 28971120-2-41  
Cégjegyzék szám: 01-09-377901

KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság

1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

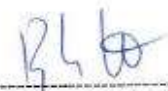
## Üzleti jelentés 2021.

Fordulónap: 2021. december 31.

Beszámolási időszak: 2021. december 10. - 2021. december 31.

Budapest, 2022. május 24.

  
Marton András  
ügyvezető

  
Bárány Kristóf Péter  
ügyvezető



## 1. Szervezet

### Vezetés

A KOMAL Invest Kft-t („Társaság”) 2020. december 10-én alapította az Adventum Quantum Central Europe Sicav P.L.C. (Székhely: Vallaletta VLT 1451, 215/1, Old Bakery Street – Málta, Adószám: 999 730 331; „Alapító”), egy Máltán bejegyzett zártkörű, zártvégű ingatlanbefektetési alap. A Társaságnál a taggyűlési hatáskörbe tartozó kérdésekben az Alapító dönt írásbeli határozatok útján, a menedzsment feladatokat az Ügyvezetés látja el. A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaságnak 2021.12.31-én nem volt munkavállalója.

Az ügyvezetés és a könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

### Ügyvezetők:

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

---

### Könyvvizsgáló cég:

Első Magyar Audit Holding Kft  
Cím: 2011. Budakalász Bokros u.  
Nyilvántartási szám : 002184

### Természetes személy könyvvizsgáló:

dr. Bernula Pál  
Cím: 2011. Budakalász Bokros u. 57.  
Tagsági szám: 00119

## 2. Tevékenység

A KOMAL Invest Kft. főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Alapításának célja külső forrás bevonása az Alapító többségi tulajdonában lévő Budapesten található KÖKI Terminál Bevásárlóközpont („Ingatlan”) felújításához. A folyamat első lépéseként az Alapító a KÖKI Terminálban lévő közvetett részesedését 2020.12.31-én a Társaságba apportálta, majd a Társaság 2021.10.01-től egy banki refinanszírozáshoz kapcsolódó egyesülés után az Ingatlant tulajdonló KEQI Kft többségi, 74%-os tulajdorosává vált.

## 3. Stratégia, üzleti tervek

A Társaság aktívan keresi a kedvező kondíciókkal bevonható külső finanszírozási lehetőséget, a forrás bevonást elsődlegesen vállalti kötvény kibocsátásával kívánja megvalósítani 2022 folyamán. A befolyó forrásból az Ingatlan felújítását és bérlői fit-out kiépítését, valamint a bérbeadással kapcsolatosan esetlegesen felmerülő egyéb kiépítések költségeit kívánja finanszírozni az ingatlant birtokló társaságnak nyújtandó tulajdonosi hitelen keresztül.

## 5. Kutatás, fejlesztés

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

## 6. Környezetvédelem

A KOMAL Invest Kft. tevékenysége jellegéből adódóan működése során veszélyes hulladékok és a környezetre veszélyes anyagok nem keletkeztek. A Társaság nem tart nyilván a környezet védelmével kapcsolatos mérlegen kívüli tételeket.

## 7. Kockázatkezelés

A KOMAL Invest Kft. tevékenysége jelentős kockázatokat, bizonytalanságokat, szokatlan pénzügyi kockázatokat nem rejt, az ár-, hitel-, likviditás- és cash-flow kockázat nem jelentős. A

Társaság a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálására törekszik.

#### **8. Tárgyévi gazdálkodás értékelése**

Jelen beszámoló a KOMAL Invest Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről és üzletmenetéről megbízható és valós képet nyújt. A beszámoló adatai megfelelőek, a gazdálkodás körülményeit elegendő és megfelelő módon mutatják be.

**FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**  
**a KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosának**

**Vélemény**

Elvégeztük a **KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **8.007.083 EUR**, az adózott eredmény **-1.333.061 EUR** -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős cselekedeteinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt 2021. évi éves beszámoló megbízható és valós képet ad a **KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövőbeli helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

**A vélemény alapja**

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Szóvjárdokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgáló hivatás magatartási (etika) 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 kamara tag könyvvizsgálóknak” (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva) című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

**Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés**

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai meglátásunk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk és ezekről a kérdésekről külön véleményt nem bocsátunk ki.

| Kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület                                                                                                                                                                                                              | A területhez kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alapító által apportált gazdasági társaság értékelése</b>                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                             |
| Az alapító a társaságba a jegyzett tőke részeként egy másik tulajdonában álló társaságot apportált, amely jelentős befektetett eszközzel rendelkezik. A befektetés után jelentős értékvesztés került elszámolásra. A mérleg sor a főösszeg 68,7 %-a. | Az apportérték megalapozottságát vizsgáljuk az előző könyvvizsgálatunknál, az elszámolt értékvesztés számítását vizsgáljuk felül a csoport értékelési elveknek megfelelően. |





|                                                              |        |                                                            |
|--------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------|
| Bankszámlapénz állománya                                     |        |                                                            |
| A bankszámlapénz állománya<br>amérlegfőösszeghez viszonyítva | 31,3 % | Banki bizonylatok és a nyilvántartott állomány egyeztetése |
| Tartós kölcsön kapcsolt vállalkozástól                       |        |                                                            |
| A tartós kölcsön a mérlegfőösszeg 31,2 %-a.                  |        | Egyeztetés a kölcsön nyújtójával.                          |

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

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

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a **KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **KOMAL Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásával. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

#### A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért. A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége – A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói

Első Magyar Audit Holding Kft  
2011. Budakalász Bokros u. 57.

jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig le tárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észlelhető lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társításának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló ártógó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budakalász, 2022. május 24.

  
Első Magyar Audit Holding Kft.  
2011. Budakalász, Bokros u. 57.  
dr. Bernula Pál  
ügyvezető  
Első Magyar Audit Holding Kft.  
2011. Budakalász Bokros u. 57.  
Nyilvántartásba-vételi szám: 002184

  
dr. Bernula Pál  
könyvvizsgáló  
Kamara i t a g s á g i s z á m : 001119

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KEQI KFT 2021. december 31. EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETTEL, TELJESSÉGI NYILATKOZATTAL, ÜZLETI JELENTÉSEL, KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSEL

## KEQI Kft.

---

Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-346582

Statisztikai számjel: 27046971-6810-113-01

### Éves beszámoló

A 2021. december 31 én végződő évre.



KEQI Kft.

Mérleg a 2021. december 31-én végződő évre

## Mérleg

| A tétel megnevezése                                                                |                   | adatok EUR-ban        |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| MÉRLEG - ESZKÖZÖK                                                                  | 2020.12.31        | Előző évek módosított | 2021.12.31           |
| <b>A. Befektetett eszközök</b>                                                     | <b>49 347 312</b> | <b>-</b>              | <b>112 540 104</b>   |
| I. Immateriális javak                                                              | -                 | -                     | 51 629               |
| 1. Alapítás-átszervezés előlegei értéke                                            | -                 | -                     | -                    |
| 2. Kivétel jogszabályok értelmében                                                 | -                 | -                     | -                    |
| 3. Vagyoni értékű jogok                                                            | -                 | -                     | 33 552               |
| 4. Sajtó- és kiadványi jogok                                                       | -                 | -                     | 18 077               |
| 5. Összesen                                                                        | -                 | -                     | -                    |
| II. Immateriális javak értékelési különbözete                                      | -                 | -                     | -                    |
| <b>B. Tárgyi eszközök</b>                                                          | <b>-</b>          | <b>-</b>              | <b>1 124 488 475</b> |
| 1. Beruházások és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                                | -                 | -                     | 110 990 789          |
| 2. Gépjármű- és járműparkok, gépek, járművek                                       | -                 | -                     | 939 991              |
| 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                                     | -                 | -                     | 141 287              |
| 4. Tervezési eszközök                                                              | -                 | -                     | -                    |
| 5. Beruházások, felújítások                                                        | -                 | -                     | 747 188              |
| 6. Beruházásokra adott előlegek                                                    | -                 | -                     | 60 222               |
| 7. Tárgyi eszközök értékelési különbözete                                          | -                 | -                     | -                    |
| <b>III. Befektetett pénzügyi eszközök</b>                                          | <b>49 347 312</b> | <b>-</b>              | <b>-</b>             |
| 1. Tartós részesedések kapcsoló vállalkozásban                                     | 49 347 312        | -                     | -                    |
| 2. Tartósan adott kölcsönök kapcsoló vállalkozásban                                | -                 | -                     | -                    |
| 3. Tartós jelentés tulajdoni részesedés                                            | -                 | -                     | -                    |
| 4. Tartósan adott kölcsön, jelentés tulajdoni részesedésben lévő váll. sz. sz. sz. | -                 | -                     | -                    |
| 5. Egyéb tartós részesedések                                                       | -                 | -                     | -                    |
| 6. Tartósan adott kölcsön, egyéb részesedés, viszonyban lévő váll. sz. sz. sz.     | -                 | -                     | -                    |
| 7. Egyéb tartósan adott kölcsön                                                    | -                 | -                     | -                    |
| 8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                                  | -                 | -                     | -                    |
| 9. Befektetési pénzügyi eszközök értékelési különbözete                            | -                 | -                     | -                    |
| 10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete                           | -                 | -                     | -                    |
| <b>B. Forgóeszközök</b>                                                            | <b>6 373 593</b>  | <b>-</b>              | <b>12 093 348</b>    |
| I. Részletek                                                                       | -                 | -                     | -                    |
| 1. Anyagok                                                                         | -                 | -                     | -                    |
| 2. Beruházásokra vonatkozó és felkészítési költségek                               | -                 | -                     | -                    |
| 3. Nyomtatási, lap- és egyéb költségek                                             | -                 | -                     | -                    |
| 4. Készletmunkák                                                                   | -                 | -                     | -                    |
| 5. Áruk                                                                            | -                 | -                     | -                    |
| 6. Készletekre adott előlegek                                                      | -                 | -                     | -                    |
| <b>II. Készletek</b>                                                               | <b>6 099 520</b>  | <b>-</b>              | <b>3 410 118</b>     |
| 1. Készletek árszámításból és szolgáltatásból (veszték)                            | -                 | -                     | 2 210 020            |
| 2. Készletek kapcsoló vállalkozásban                                               | 6 099 520         | -                     | -                    |
| 3. Készletek jelentés tulajdoni részesedésben                                      | -                 | -                     | -                    |
| 4. Készletek egyéb részesedésben lévő váll. sz. sz. sz.                            | -                 | -                     | -                    |
| 5. Vállalkozások                                                                   | -                 | -                     | -                    |
| 6. Egyéb készletek                                                                 | 54 902            | -                     | 1 190 118            |
| 7. Készletek értékelési különbözete                                                | -                 | -                     | -                    |
| 8. Készletek értékelési különbözete                                                | -                 | -                     | -                    |
| <b>III. Forgóeszközök</b>                                                          | <b>-</b>          | <b>-</b>              | <b>-</b>             |
| 1. Részvények kapcsoló vállalkozásban                                              | -                 | -                     | -                    |
| 2. Jelentés tulajdoni részesedés                                                   | -                 | -                     | -                    |
| 3. Tárgyi részesedés                                                               | -                 | -                     | -                    |
| 4. Forgó részvények, ár- és ártérítések                                            | -                 | -                     | -                    |
| 5. Forgóeszközök hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                           | -                 | -                     | -                    |
| 6. Forgóeszközök értékelési különbözete                                            | -                 | -                     | -                    |
| <b>IV. Pénzeszközök</b>                                                            | <b>304 073</b>    | <b>-</b>              | <b>8 683 230</b>     |
| 1. Pénztár, esedékek                                                               | -                 | -                     | -                    |
| 2. Bankbetétek                                                                     | 304 073           | -                     | 8 683 230            |
| <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                                              | <b>-</b>          | <b>-</b>              | <b>141 534</b>       |
| 1. Devizák aktív időbeli elhatárolása                                              | -                 | -                     | 61 315               |
| 2. Költségek, befizetések aktív időbeli elhatárolása                               | -                 | -                     | 80 189               |
| 3. Helyzeteltérési befizetések                                                     | -                 | -                     | -                    |
| <b>Eszközök összesen</b>                                                           | <b>55 720 905</b> | <b>-</b>              | <b>124 774 986</b>   |

Budapest, 2022. május 24.



a vállalkozás vezetője



KEQI Kft.  
Mérleg a 2021. december 31-én végződő évre

**Mérleg**

| MÉRLEG - FORRÁSOK                                                     | 2020.12.31        | Előző év/év, módosítás a | adatok EUR-ban<br>2021.12.31 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>D. Saját tőke</b>                                                  | <b>3 305 940</b>  | -                        | <b>7 431 600</b>             |
| I. Jegyzett tőke                                                      | 37 000            | -                        | 37 000                       |
| II. Eredményelvonások és tartalékok                                   | -                 | -                        | -                            |
| B. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)                          | -                 | -                        | -                            |
| III. Tartalékok                                                       | 333 000           | -                        | -                            |
| IV. Eredménytartalék                                                  | 645 283           | -                        | 11 638 108                   |
| V. Felhalmozási tartalék                                              | -                 | -                        | -                            |
| VI. Ertékelési tartalék                                               | -                 | -                        | -                            |
| 1. Értékelési értékesítési tartalék                                   | -                 | -                        | -                            |
| 2. Vagyó értékelési értékelési tartalék                               | -                 | -                        | -                            |
| VII. Adózott eredmény                                                 | 3 030 657         | -                        | 4 253 608                    |
| <b>E. Céltartalékok</b>                                               | -                 | -                        | -                            |
| 1. Céltartalék a várható kötelezettségek                              | -                 | -                        | -                            |
| 2. Céltartalék a jövőbeni kötelezettségek                             | -                 | -                        | -                            |
| 3. Egyéb céltartalék                                                  | -                 | -                        | -                            |
| <b>F. Kötelezettségek</b>                                             | <b>59 026 845</b> | -                        | <b>116 109 038</b>           |
| I. Hosszú lejáratú kötelezettségek                                    | -                 | -                        | -                            |
| 1. Hosszú lejáratú kötelezettségek törlesztési kötelezettség szerinti | -                 | -                        | -                            |
| 2. Hosszú lejáratú kötelezettségek törlesztési kötelezettség szerinti | -                 | -                        | -                            |
| 3. Hosszú lejáratú kötelezettségek törlesztési kötelezettség szerinti | -                 | -                        | -                            |
| 4. Hosszú lejáratú kötelezettségek törlesztési kötelezettség szerinti | -                 | -                        | -                            |
| II. Rövid lejáratú kötelezettségek                                    | 39 119 774        | -                        | 104 754 889                  |
| 1. Hosszú lejáratú kötelezettségek                                    | -                 | -                        | -                            |
| 2. Átvett kölcsönök és átvett kölcsönök                               | -                 | -                        | -                            |
| 3. Tartozások kölcsönkölcsönzésből                                    | -                 | -                        | -                            |
| 4. Beruházási és fejlesztési kölcsönök                                | -                 | -                        | 48 426 630                   |
| 5. Egyéb hosszú lejáratú kölcsönök                                    | -                 | -                        | -                            |
| 6. Tartozások kötelezettségek kapcsolati vállalkozással szemben       | 29 110 774        | -                        | 41 066 313                   |
| 7. Tartozások kötelezettségek kapcsolati vállalkozással szemben       | -                 | -                        | 14 379 959                   |
| 8. Tartozások kötelezettségek kapcsolati vállalkozással szemben       | -                 | -                        | -                            |
| 9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                              | -                 | -                        | 881 967                      |
| III. Rövid lejáratú kötelezettségek                                   | 19 916 071        | -                        | 11 354 149                   |
| 1. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | -                 | -                        | -                            |
| 2. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | -                 | -                        | -                            |
| 3. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | -                 | -                        | 44 205                       |
| 4. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | -                 | -                        | -                            |
| 5. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | 2 285             | -                        | 2 931 942                    |
| 6. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | -                 | -                        | -                            |
| 7. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | 19 912 786        | -                        | 8 171 782                    |
| 8. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | -                 | -                        | -                            |
| 9. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | -                 | -                        | -                            |
| 10. Rövid lejáratú kötelezettségek                                    | 1 045             | -                        | 256 609                      |
| 11. Rövid lejáratú kötelezettségek                                    | -                 | -                        | -                            |
| 12. Rövid lejáratú kötelezettségek                                    | -                 | -                        | -                            |
| <b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>                               | -                 | -                        | <b>1 234 348</b>             |
| 1. Passzív időbeli elhatárolások                                      | -                 | -                        | 1 227 530                    |
| 2. Passzív időbeli elhatárolások                                      | -                 | -                        | 6 779                        |
| 3. Passzív időbeli elhatárolások                                      | -                 | -                        | 539                          |
| <b>Források összesen</b>                                              | <b>55 720 905</b> | -                        | <b>124 774 986</b>           |

Budapest, 2022. május 24.

  
 a vállalkozás vezetője

KKEC, Kft.

Eredménykimutatás a 2021. december 31-én végződő évre

## Eredménykimutatás

| FREDMÉNYKIMUTATÁS                                                      | 2021.12.31 | 1022.évi módosításai | adatok EUR-ban<br>2021.12.31 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|------------------------------|
| 01. Bevételek értékesítés nettó árbevétele                             | -          | -                    | 3 095 812                    |
| 02. Importértékesítés nettó árbevétele                                 | -          | -                    | -                            |
| I. Teljesítés nettó árbevétele (01+02)                                 | -          | -                    | 3 095 812                    |
| 03. Saját termelésű készletérték eladomány változása                   | -          | -                    | -                            |
| 04. Saját előállítású eszközök ártávoli értéke                         | -          | -                    | -                            |
| II. Átírt saját teljesítések értéke (+03+04)                           | -          | -                    | -                            |
| III. Egyéb bevételek                                                   | 4          | -                    | 338 485                      |
| EMK: vételezés ártávoli értéke                                         | -          | -                    | 338 222                      |
| 05. Árnyagbérlet                                                       | -          | -                    | 74 235                       |
| 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke                                 | 65 296     | -                    | 2 135 611                    |
| 07. Egyéb szolgáltatások értéke                                        | 23 015     | -                    | 337 022                      |
| 08. Üzleti célú használati tárgyak értéke                              | -          | -                    | -                            |
| 09. Emlék (díjazások) szolgáltatások értéke                            | -          | -                    | 221 451                      |
| IV. Átírt jellegű ráfordítások (05+06-07+08+09)                        | 118 111    | -                    | 2 968 027                    |
| 10. Árnyagbérlet                                                       | -          | -                    | -                            |
| 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések                                 | -          | -                    | 1 020                        |
| 12. Árnyagbérlet                                                       | -          | -                    | 6                            |
| V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)                            | -          | -                    | 1 026                        |
| VI. Főtevékenységek bevételei                                          | -          | -                    | 94 133                       |
| VII. Egyéb ráfordítások                                                | 8          | -                    | 690 051                      |
| EMK: ártávoli értéke                                                   | -          | -                    | 338 657                      |
| A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)         | 118 110    | -                    | 318 898                      |
| 13. Kapott (juttatott) osztalék és részesedés                          | -          | -                    | -                            |
| EMK: ártávoli értéke                                                   | -          | -                    | -                            |
| 14. Részesedésekből származó bevételek, ártávoli értékek               | -          | -                    | -                            |
| EMK: ártávoli értéke                                                   | -          | -                    | -                            |
| 15. Befektetett pénzügyi eszközök (ért. p. külön.) szárm. bev. juttat. | -          | -                    | -                            |
| EMK: ártávoli értéke                                                   | -          | -                    | -                            |
| 16. Egyéb kapott (juttatott) kamatok és kamatjellegű bevételek         | 438 437    | -                    | 285 699                      |
| EMK: ártávoli értéke                                                   | -          | -                    | 263 699                      |
| 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                 | 11         | -                    | 120 285                      |
| EMK: ártávoli értéke                                                   | -          | -                    | 120 285                      |
| VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)                    | 438 448    | -                    | 405 984                      |
| 18. Részesedésekből származó ráfordítások, ártávoli értékek            | -          | -                    | -                            |
| EMK: ártávoli értéke                                                   | -          | -                    | -                            |
| 19. Befektetett pénzügyi eszközök (ért. p. külön.) szárm. bef. juttat. | -          | -                    | -                            |
| EMK: ártávoli értéke                                                   | -          | -                    | -                            |
| 20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások          | 3 344 681  | -                    | 3 802 580                    |
| EMK: ártávoli értéke                                                   | -          | -                    | 3 567 111                    |
| 21. Részvétel, értékpapírok, tartásai adóssághoz, bankb. és v.         | -          | -                    | -                            |
| 22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                              | 5 525      | -                    | 531 208                      |
| EMK: ártávoli értéke                                                   | -          | -                    | 531 208                      |
| IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)                   | 3 350 206  | -                    | 4 338 588                    |
| B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)                              | -          | -                    | 3 932 634                    |
| C. Adózás előtti eredmény (+A+B)                                       | -          | -                    | 4 251 532                    |
| X. Adófizetési kötelezettség                                           | -          | -                    | 2 076                        |
| D. Adózott eredmény (+C-X)                                             | -          | -                    | 4 253 608                    |

Budapest, 2022. május 24.

  
a vállalkozás vezetője

## Kiegészítő melléklet

### 1 A Társaság bemutatása

|                       |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A társaság neve:      | KEQ Kft.                                                                                                                                                                 |
| A társaság székhelye: | 1191 Budapest, Vak Bottyány u. 75. A-C. ép.                                                                                                                              |
| Alapítás időpontja:   | 2019.08.13                                                                                                                                                               |
| Adószám:              | 27046971-2-43                                                                                                                                                            |
| Cégjegyzékszám:       | Cg.01-09-346582<br>Bejegyzés: Fővárosi Cégbíróság 2019.09.04                                                                                                             |
| Résztvényesek:        | KOMAL Invest Kft. (74%, 34.780 db részvény)<br>1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1.<br>GGTR Kft. (26%, 12.220 db részvény)<br>1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1. |
| Alapítók összege:     | 47 000 EUR                                                                                                                                                               |
| Tevékenység:          | Saját tulajdonú ingatlan adásvétele<br>Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése<br>Ingatlankezelés                                                      |

A beszámoló aláírására:

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

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

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

bármely két személy együttesen jogosultak, és

**Fodor Csaba** igazgatósági tag (2100 Gödöllő, Fenyvesi nagyút 1/B.)

**Szabó Dóra** igazgatósági tag (1053 Budapest, Veres Pálné utca 34. 3.em.2)

az alábbi személyek bármelyikével együttesen írhatnak alá: Bárany Kristóf Péter, Marton András, Németh Gábor.

A számviteli törvény alapján a Társaság könyvvizsgálata kötelezett, a könyvvizsgáló adatai:

**Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.**

Székhely: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.

Cégjegyzékszám: 13-09-095120

Kamarai nyilvántartási száma: 002184

**Dr. Bernula Pál**

KEQ Kft.

Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évről

2011 Budakalász, Bokros utca 57

Kamara tagsági száma: 001119

Díjazása: 1.600.000 Ft + ÁFA

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

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

## 2 Számviteli Politika

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

Az üzleti évben csak olyan gazdasági események következtek be, amelyek valós és megbízható bemutatásához a számviteli alapelvek érvényesítése megfelelő alapot biztosított, a Társaság a számviteli törvény előírásaitól nem tért el.

A nyilvántartások vezetése és a beszámoló elkészítése a vállalkozás folytatása elvén alapul, az eszközök és a kötelezettségek értékelésénél, a céltartalék képzésénél az óvatosság elvének figyelembevételével jár el a társaság.

A mérleg nem tartalmaz olyan tételeket, amelyek több mérlegcsoportba is hozzárendelhetők lennének, illetve nem változott meg az eszközök besorolása. A beszámoló összeállításakor az összehasonlíthatóság követelménye biztosított, nem került sor az értékelési elvek megváltoztatására a tartósan megváltozott körülmények miatt.

### 2.1 A mérlegkészítés időpontja

Az éves beszámoló fordulónapja 2021. december 31., a mérlegkészítés időpontja 2022. február 28.

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

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

A Társaság jelentősnek minősít minden olyan – ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt – hibát, amely a mérlegfőösszeg 2%-át, de legalább a 3.000 EUR-t eléri.

KEQI Kft.  
Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évről

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

Tárgyi eszközök nyilvántartása tételesen, egyedileg történik.

A 600 EUR beszerzési érték alatti tárgyi eszközök tekintetében az értékcsökkenési leírás elszámolása egyösszegű, míg az értékhatár feletti eszközök tekintetében lineáris.

A Társaságnál az immateriális javak és a tárgyi eszközök maradványértéke egyedileg kerül megállapításra, amennyiben azt jelentősnek minősítjük.

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök a Társaság mérlegében beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve az ismert piaci értékükön nem magasabb értéken kerülnek kimutatásra.

A Társaság az alábbi ÉCS leírási kulcsokat alkalmazza:

| Megnevezés                  | %    | Hasznos élettartam(év) |
|-----------------------------|------|------------------------|
| Vagyoni értékű jogok        | 20   | 5                      |
| Szellemi termékek           | 20   | 5                      |
| Ingatlanok                  | 5    | 20                     |
| Számítástechnikai eszközök  | 33   | 3                      |
| Termelő gépek, berendezések | 10   | 10                     |
| Egyéb gépek, berendezések   | 14,5 | 7                      |

### 2.3 Az árfolyam-különbözetek elszámolásának rendje

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) hivatalos devizaárfolyamon kerülnek elszámolásra.

A Társaság az év végi forintérték meghatározásához az MNB devizaárfolyamát veszi alapul az alább felsorolt mérlegtételek esetében:

- a valutapénztárban lévő valutakészlet,
- a deviza számlán lévő devizakészlet,
- a külföldi pénzürtékre szóló követelések értéke,
- a külföldi pénzürtékre szóló tartozások értéke.

### 2.4 A beszámoló választott formája

A Társaság mérlegét "A" változat, eredménykimutatását összköltség eljárással készítette.  
Az éves beszámoló adatai EUR-ban értendők.

### 2.5 Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított ügyletek



A Társaság kapcsolt vállalkozásaival 2021. évben kölcsön ügyleteket folytatott.

## 2.6 Értékhelyeshítés, értékelési tartalék

A Társaság él azzal a lehetőséggel, hogy értékhelyeshítést mutasson ki a befektetett eszközök vonatkozásában, amennyiben azok piaci értéke tartósan és jelentősen eltér a könyv szerinti értéktől.

## 2.7 Értékvesztés

A Társaság a vevőkövetelésekre, az adós minősítése alapján, az üzleti év mérlegfordulónapján egyenlegként mutatózó és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésekre értékvesztést számolt el, amennyiben az egyedi vizsgálat során megállapításra kerül, hogy a követelés megtérülése nagy valószínűséggel nem várható.

A Társaság az éven túli követeléseire 100% értékvesztést számolt el.

## 2.8 Időbeli elhatárolás

A Társaság a gazdasági események hatásait olyan arányban mutatja ki, ahogyan az időszakok között megoszlik.

## 2.9 Kivételes nagyságú bevételek, költségek, ráfordítások

A Társaság azokat a bevételeket, ráfordításokat, költségeket tekinti kivételes nagyságúnak, amelyek egy tranzakcióhoz köthetően az egyes eredménykimutatás sorok összegének legalább 50%-át kiteszik. A személyi jellegű ráfordítások közül az alaphérek és a kapcsolódó járulékok semmilyen esetben sem minősülhetnek kivételes nagyságúnak. A Társaság a részesedések megszerzésével és a káreseményekkel kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat akkor tekinti kivételes előfordulásúnak, ha azok a 10 millió Ft-ot meghaladják.

A Társaság azokat az egyéb és pénzügyi bevételeket/ráfordításokat tekinti jelentős összegűnek, és mutatja be a kiegészítő mellékletében, amelyek egy gazdasági eseményhez kapcsolódóan meghaladják az adott eredménykimutatás sor összegének 20%-át, de legalább 17.000 EUR-t.

Az iparűzési adó akkor sem minősül jelentős ráfordításnak, ha meghaladja ezeket az értékhatárokat.

## Mérleg

### 2.9.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

KEQ Kft.

Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évről

A Társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek értékében bekövetkezett tárgyi változásait a következő táblázat tartalmazza.

| Bruttó érték                 |       |                    |           |                    | adatok EUR-ban |
|------------------------------|-------|--------------------|-----------|--------------------|----------------|
| Eszközcsoport                | Nyitó | Növekedés          | Csökkenés | Záró               |                |
| Beruházások, felújítások     | -     | 747 188            | -         | 747 188            |                |
| Beruházásokra adott előlegek | -     | 69 222             | -         | 69 222             |                |
| Szellemi termékek            | -     | 18 100             | -         | 18 100             |                |
| Vagyoni értékű jogok         | -     | 34 595             | -         | 34 595             |                |
| Ingatlanok                   | -     | 110 859 550        | -         | 110 859 550        |                |
| Termelőgépek, berendezések   | -     | 759 262            | -         | 759 262            |                |
| Iroda- és egyéb berendezések | -     | 145 520            | -         | 145 520            |                |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | -     | <b>112 634 237</b> | -         | <b>112 634 237</b> |                |

| Értéksökkenés                |       |               |           |               | Záró Nettó         |
|------------------------------|-------|---------------|-----------|---------------|--------------------|
| Eszközcsoport                | Nyitó | Növekedés     | Csökkenés | Záró          |                    |
| Beruházások, felújítások     | -     | -             | -         | -             | 747 188            |
| Beruházásokra adott előlegek | -     | -             | -         | -             | 69 222             |
| Szellemi termékek            | -     | 23            | -         | 23            | 18 077             |
| Vagyoni értékű jogok         | -     | 1 043         | -         | 1 043         | 34 552             |
| Ingatlanok                   | -     | 69 163        | -         | 69 163        | 110 790 787        |
| Termelőgépek, berendezések   | -     | 19 271        | -         | 19 271        | 749 991            |
| Iroda- és egyéb berendezések | -     | 4 633         | -         | 4 633         | 141 287            |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | -     | <b>94 133</b> | -         | <b>94 133</b> | <b>112 540 104</b> |

A KEQ Kft a tárgyév elején nem rendelkezett tárgyi eszköz állománnyal, de 2021.09.30-án a KÖKI EAST End Zrt. és az RTGG Invest Kft. beolvadtak a Társaságba, az előbbi jogelőd befektetett eszközzeit tartalmazza a fenti táblázat.

## 2.9.2 Befektetések

A Társaságnak 2021. december 31-én nem állnak fent befektetései.

## 2.10 Forgóeszközök

### 2.10.1 Készletek

A Társaság 2021. december 31-én készletállománnyal nem rendelkezik.

### 2.10.2 Követelések

A vevőkövetelések állománya a számlázott és a vevő által elismert összegben kerül kimutatásra, mely nem tartalmazza az Sztv. 3.§ (4) bekezdés 10. pontja alapján behajthatatlannak minősülő, valamint a vevő által el nem ismert követeléseket.

KEQI Kft.

Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évre

A devizában fennálló követeléseket év végén az MNB által közzétett hivatalos fordulónapi árfolyamra értékeli át a Társaság.

A Társaság a jelentős (365 napot meghaladó) követelésekre 100% értékvesztést számolt el, melynek értéke 358.692 EUR

Jelentős értéket képvisel társasági adóra befizetett (316.221EUR) érték, valamint az áfa elszámolás értéke (553.913 EUR), valamint a vevőkkel szembeni követelések értéke (2.310.000 EUR).

| Követelések                           | 2020.12.31       | adatok EUR-ban   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       |                  | 2021.12.31       |
| Vevőkövetelések                       | -                | 2 310 000        |
| Szállítói túlfizetés                  | -                | 2 937            |
| Adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak | 6 014 528        | -                |
| Vizesblokk letét követelés            | -                | 2 710            |
| Dipocket letét követelés              | -                | 1 735            |
| TAO elszámolás                        | -                | 316 221          |
| (parfüm) adó elszámolás               | -                | 15 335           |
| Pénzforgalmi áfa követelés            | -                | 31               |
| Eltérő időszaki áfa követelés         | 486              | 207 236          |
| ÁFA elszámolás                        | 54 506           | 553 913          |
| <b>Összesen</b>                       | <b>6 069 520</b> | <b>3 410 118</b> |

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

| Pénzeszközök    | 2020.12.31     | adatok EUR-ban   |
|-----------------|----------------|------------------|
|                 |                | 2021.12.31       |
| Pénztár         | -              | -                |
| Bankbetétek     | 304 073        | 8 683 230        |
| <b>Összesen</b> | <b>304 073</b> | <b>8 683 230</b> |

A KEQI Kft. házi pénztár állománnyal nem rendelkezik.

A bankbetétállomány jelentős növekedését a 2021.09.30-án történt átalakulás (beolvadás) okozta.

### 2.10.3 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:



KEQI Kft.

Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évre

| Aktív időbeli elhatárolások   | 2020.12.31 | adatok EUR-ban |
|-------------------------------|------------|----------------|
|                               |            | 2021.12.31     |
| HT Retail bérleti díj         | -          | 61 345         |
| Távfités                      | -          | 12 886         |
| Ivóvízszolgáltatás            | -          | 952            |
| Write Licenses                | -          | 454            |
| Marketing események           | -          | 129            |
| Online marketing              | -          | 11             |
| Vagyongbiztosítás             | -          | 33 474         |
| Terrorizmus elleni biztosítás | -          | 21 159         |
| Felelősségbiztosítás          | -          | 11 125         |
| <b>Összesen</b>               | <b>-</b>   | <b>141 534</b> |

## 2.11 Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változások a következők:

| Tőkeelem                       | Nytás              | Növekedés         | Csökkenés           | adatok EUR-ban |                  |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|----------------|------------------|
|                                |                    |                   |                     | Átkönyvelés    | Zárás            |
| Jegyzett tőke                  | 37 000             | 23 795 088        | - 23 785 088        |                | 47 000           |
| Jegyzett, be nem fiz. tőke (-) | -                  |                   |                     |                | -                |
| Tőketartalék                   | 333 000            |                   | - 333 000           |                | -                |
| Eredménytartalék               | - 645 283          | 64 830 439        | - 49 516 291        | - 3 030 657    | 11 638 208       |
| Lekötött tartalék              | -                  |                   |                     |                | -                |
| Értékelési tartalék            | -                  |                   |                     |                | -                |
| Adózott eredmény               | - 3 030 657        |                   | - 4 253 608         | 3 030 657      | - 4 252 608      |
| <b>Saját tőke</b>              | <b>- 3 305 940</b> | <b>88 625 527</b> | <b>- 77 887 987</b> | <b>-</b>       | <b>7 431 600</b> |

A Társaság jegyzett tőkéje 10.000 EUR-val nőtt, mely szintén a beolvadásra vezethető vissza.

Az RTGG Invest Kft., mint jogelőd Társaság tulajdonosa volt a GGTR Kft., melynek az említett jogelődben lévő részesedése a JT növekmény.

Az átalakulás miatt saját tőke rendezésre volt szükség.

A Társaság tőketartaléka bekerült az eredménytartalékba.

A másik jogelőd Társaságnak-KÖKI EAST END Zrt.- a KEQI Kft. volt a többségi tulajdonosa (74 %) és az RTGG Invest Kft. -mely szintén beolvadt- birtokolta 26 %-ban.

A fentiek értelmében a beolvadás utáni eredménytartalékból kivezetésre kerültek a KÖKI részesedések 47.356.950 EUR értékben.

## 2.12 Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek állománya az alapítói kölcsönből, a bérlelők által fizetett óvadékból és a bankhitelből tevődik össze.

KEOI Kft.  
Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évre

| Hosszú lejáratú kötelezettségek                 | 2020.12.31        | adatok EUR-ban     |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                                 |                   | 2021.12.31         |
| Tartósan kapott kölcsön kapcsolt vállalkozástól | 39 110 774        | 35 446 271         |
| Óvadék                                          | -                 | 881 968            |
| Bankhitel                                       | -                 | 48 425 650         |
| <b>Összesen</b>                                 | <b>39 110 774</b> | <b>104 754 889</b> |

A Társaság rövid lejáratú kötelezettségei:

| Rövid lejáratú kötelezettségek           | 2020.12.31        | adatok EUR-ban    |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                          |                   | 2021.12.31        |
| Kapott kölcsön kapcsolt vállalkozástól   | -                 | 8 121 232         |
| Szállítók                                | 2 286             | 2 931 942         |
| Vevő átléptetés                          | -                 | 19 311            |
| Garanciális visszatartások               | -                 | 35 627            |
| Nem számlázott szállítói kötelezettség   | 300               | 0                 |
| Kapott kölcsön kapcsolt vállalkozástól   | 19 912 740        | 0                 |
| Eltérő leosztási áfa kötelezettség       | -                 | 195 605           |
| Innovációs járulékok elszámolása         | -                 | 5 367             |
| TAO elszámolás                           | 745               | -                 |
| Folyószámlahitel                         | -                 | 44 286            |
| Bírság, mulasztási bírság, önk. p. telj. | -                 | 561               |
| Adóhatósági eljárási illeték teljesítés  | -                 | 217               |
| <b>Összesen</b>                          | <b>19 916 071</b> | <b>11 354 149</b> |

Az alapítók által nyújtott kölcsönök értéke teszi ki a rövid lejáratú kötelezettségek döntő hányadát. (8.121.232 EUR), de jelentős szállítói állományt is kapott jogelődjétől. (2.931.942 EUR)

A Társaság nem tart nyilván a környezet védelmével kapcsolatos kötelezettségeket.

## 2.13 Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

## KEQ Kft.

Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évre

| Passzív időbeli elhatárolás                         | adatok EUR-ban |                  |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------------|
|                                                     | 2020.12.31     | 2021.12.31       |
| HT Retail bérleti díj                               | -              | 543 055          |
| HT OBI bérleti díj                                  | -              | 61 300           |
| HT Iroda bérleti díj                                | -              | 67 421           |
| HT Parkoló bérleti díj                              | -              | 7 640            |
| HT Raktár bérleti díj                               | -              | 2 675            |
| HT Egyéb bérleti díj                                | -              | 29 163           |
| HT Promóció bérleti díj                             | -              | 605              |
| HT Stand bérleti díj                                | -              | 13 410           |
| Hemlékzat és reklám bérleti díj                     | -              | 2 361            |
| RT Egyéb bérleti díj                                | -              | 13 138           |
| ÜM díj-Retail                                       | -              | 217 069          |
| ÜM díj-Iroda                                        | -              | 32 692           |
| ÜM díj-Egyéb                                        | -              | 167 140          |
| Továbbszámlázott áram                               | -              | 53 054           |
| Marketing bevétel                                   | -              | 16 806           |
| Számviteli szolgáltatás                             | -              | 1 943            |
| Könyvvizsgálat                                      | -              | 4 336            |
| Fellett tárgyi eszközök miatti halasztott bevételek | -              | 539              |
| <b>Összesen</b>                                     | -              | <b>1 234 348</b> |

Az évközi beolvadás miatt a Társaság jelentős passzív időbeli elhatárolást realizált a fordulónapra.

A KEQ Kft. jogelődötől átvett szerződéses megállapodásai alapján a bérleti díjat előre számlázza a bérlőinek.

### 3 Eredménykimutatás

#### 3.1 Értékesítés nettó árbevétele

KEQI Kft.  
Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évről

A KEQI Kft. éves árbevétele a kö

| Értékesítés nettó árbevétele       | 2020.12.31 | adatok EUR-ban   |
|------------------------------------|------------|------------------|
|                                    |            | 2021.12.31       |
| HT Retail bérleti díj              | -          | 1 057 058        |
| HT OBI bérleti díj                 | -          | 184 213          |
| HT Iroda bérleti díj               | -          | 170 607          |
| HT Parkoló bérleti díj             | -          | 153 553          |
| HT Raktár bérleti díj              | -          | 9 892            |
| HT Bérleti díj kedvezmény - iroda  | -          | 1 604            |
| HT Egyéb bérleti díj               | -          | 106 356          |
| RT Bérleti díj promóció            | -          | 22 552           |
| RT Bérleti díj stand               | -          | 39 156           |
| RT Bérleti homlokzat és reklám     | -          | 10 821           |
| RT Egyéb bérleti díj               | -          | 22 526           |
| Forgalomarányos bérleti díj        | -          | 307 700          |
| ÜM díj - Retail                    | -          | 521 119          |
| ÜM díj - Iroda                     | -          | 74 959           |
| ÜM díj - Egyéb                     | -          | 824              |
| Továbbszámlázott áram bevétel      | -          | 228 502          |
| Továbbszámlázott víz bevétel       | -          | 1 398            |
| Továbbszámlázott szennyvíz bevétel | -          | 2 312            |
| Továbbszámlázott egyéb bevétel     | -          | 6 491            |
| Marketing bevétel                  | -          | 44 945           |
| Elektromos rendszerhasználati díj  | -          | 67 495           |
| Vizesblokk bevétel                 | -          | 34 803           |
| Egyéb épülethez kapcsolódó bevétel | -          | 26 926           |
| <b>Összesen</b>                    | -          | <b>3 095 812</b> |

Jelentős összegeket képvisel a kereskedelmi egységeknek számlázott bérleti és közüzemi díjak értéke. (2.324.741 EUR)

### 3.2 Aktivált saját teljesítmény értéke

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

### 3.3 Egyéb bevételek

KEQ Kft.  
Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évről

Az egyéb bevételek között a KEQ Kft. a jogelőd Társaságnál keletkezett 2020.évi értékvesztést számolta el 315.222 EUR értékben.

| Egyéb bevételek                                 | 2020.12.31 | adatok EUR-ban |
|-------------------------------------------------|------------|----------------|
|                                                 |            | 2021.12.31     |
| Egyéb bevételek - kerekítés                     | 4          | 13             |
| Kárcseménnyel kapcs. - kapott                   | -          | 17 905         |
| Hitelező által elengedett kötelezettség értéke  | -          | 2 845          |
| Bírságok, kötbér, tekér, kés-i kamatok - kapott | -          | 7 357          |
| EV - követelés visszairása                      | -          | 315 222        |
| Fellelt - TE                                    | -          | 143            |
| <b>Összesen</b>                                 | <b>4</b>   | <b>338 485</b> |

### 3.4 Anyagjellegű ráfordítások

A táblázat részletesen tartalmazza a KÖKI Zrt. anyagjellegű ráfordításait:



KEQI Kft.

Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évre

| Anyagjellegű ráfordítások                          | adatok EUR-ban |            |
|----------------------------------------------------|----------------|------------|
|                                                    | 2020.12.31     | 2021.12.31 |
| Áram                                               | -              | 293 577    |
| Távfűtés                                           | -              | 89 506     |
| Gáz                                                | -              | 4 607      |
| Vízszolgáltatás                                    | -              | 6 481      |
| Karbantartási anyagok                              | -              | 1 985      |
| Általános takarítószer                             | -              | 2 856      |
| Rendkívüli takarítószer                            | -              | 683        |
| PM díj                                             | -              | 51 813     |
| PM bérköltség                                      | -              | 65 594     |
| PM iroda bérleti díj                               | -              | 5 745      |
| PM Parkoló menedzsment díj                         | -              | 16 738     |
| PM Parkoló bérköltség                              | -              | 12 840     |
| PM Vizes blokk üzemeltetés                         | -              | 2 427      |
| PM egyéb költség                                   | -              | 11 882     |
| FM Műszaki igazgató                                | -              | 24 355     |
| FM Manager                                         | -              | 12 320     |
| FM Karbantartók                                    | -              | 57 897     |
| Labour cost FM / Project coordinator               | -              | 17 555     |
| Nyílászárók                                        | -              | 3 220      |
| Fűtési rendszerek                                  | -              | 92         |
| Vízellátás                                         | -              | 460        |
| Hűtési rendszerek                                  | -              | 8 465      |
| Légtechnikai rendszerek                            | -              | 6 716      |
| Automatika, szabályozó rendszerek                  | -              | 8 188      |
| Hűtőtornyok                                        | -              | 1 748      |
| Uft                                                | -              | 17 987     |
| Transzformátor                                     | -              | 4 600      |
| Elosztók                                           | -              | 878        |
| Világítás (belső, külső, irányfény, vészvilágítás, | -              | 1 012      |
| Video megfigyelőrendszer                           | -              | 1 932      |
| Video megfigyelőrendszer                           | -              | 1 656      |
| Co-érzékelő                                        | -              | 4 931      |
| Tűzvédelemhez kapcsolódó karbantartások, javítások | -              | 11 501     |
| Beépített tűzjelző berendezések                    | -              | 5 612      |
| Sprinkler berendezések                             | -              | 911        |
| Egyéb karbantartási munkavégzés                    | -              | 75 671     |
| Parkoló karbantartás                               | -              | 2 388      |
| Tűzvédelmi szakértő                                | -              | 1 196      |
| Környezetvédelmi/energetikai szakreferens          | -              | 4 324      |
| Látogatóságnak figyelem                            | -              | 835        |
| Kártevő irtás                                      | -              | 1 564      |

## KEQI Kft.

Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évről

|                                       |                |                  |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Biztonsági szolgáltatás általános     | -              | 172 132          |
| Biztonsági szolgáltatás rendkívüli    | -              | 814              |
| Általános takarítás                   | -              | 189 669          |
| Egyéb takarítás                       | -              | 2 453            |
| Általános személyszállítás            | -              | 598              |
| Szelektív hulladékgyűjtés             | -              | 34 163           |
| Kertészeti tevékenység - külső        | -              | 18 032           |
| Bérbeadási jutalék - retail           | -              | 83 402           |
| Bérbeadási jutalék - iroda            | -              | 6 573            |
| Marketing ügynöki díj                 | -              | 822 297          |
| Szerzői jogdíjak                      | -              | 3 792            |
| Marketing események                   | -              | 26 907           |
| Költéri reklám                        | -              | 11 008           |
| Online marketing                      | -              | 177              |
| Applikáció                            | -              | 26 500           |
| Dekoráció                             | -              | 7 015            |
| Kamarai hozzájárulás                  | 30             | 14               |
| Egyéb marketing                       | -              | 1 658            |
| Menedzsment díj                       | -              | 248 745          |
| Egyéb központi költségek              | -              | 31 690           |
| Számviteli szolgáltatás               | 5 126          | 12 734           |
| Átvilágítás                           | 22 100         | -                |
| Könyvvizsgálói díj                    | -              | 16 388           |
| Jogi képviselő                        | 32 500         | 156 725          |
| Ingatlan értékelés                    | 5 000          | 16 000           |
| Cégkivonat lekérés                    | 3              | -                |
| Egyéb igénybe vett szolgáltatás       | -              | 417              |
| Szennyvízelvezetés                    | -              | 400              |
| Székhelyszolgáltatás                  | 336            | 337              |
| Hatósági szolgáltatási díjak          | 197            | -                |
| Illetékek                             | -              | 1 639            |
| Bankköltségek                         | -              | 1                |
| Hitelvezéssel kapcsolatos bankköltség | -              | 210 201          |
| Bankköltségek - POS                   | -              | 341              |
| Átutalási költség                     | -              | 3 811            |
| Pénzügyi szolgáltatási díjak          | 3 191          | -                |
| Számlavezetési díj                    | -              | 1 008            |
| Vagyonbiztosítás                      | -              | 7 863            |
| Terrorizmus biztosítás                | -              | 4 958            |
| Felelősség biztosítás                 | -              | 2 850            |
| Szavalatossági biztosítás             | 49 628         | -                |
| <b>Összesen</b>                       | <b>118 111</b> | <b>2 968 007</b> |

## 3.5 Személyi jellegű ráfordítások

| Személyi jellegű ráfordítások | 2020.12.31 | adatok EUR-ban |
|-------------------------------|------------|----------------|
|                               |            | 2021.12.31     |
| Telefon magánhasználat        | -          | 21             |
| Üzleti ajándék                | -          | 975            |
| Munkáltatói terhelés/SZJA     | -          | 4              |
| Szociális hozzájárulási adó   | -          | 4              |
| <b>Összesen</b>               | -          | <b>1.004</b>   |
| Átlagos statisztikai létszám  | -          | -              |

A KEQI Kft. munkavállalói létszámmal a fordulónapon nem rendelkezik.

## 3.6 Egyéb ráfordítások

A Társasági egyéb ráfordításai a tárgyidőszakban:

| Egyéb ráfordítások                         | 2020.12.31 | adatok EUR-ban |
|--------------------------------------------|------------|----------------|
|                                            |            | 2021.12.31     |
| Egyéb ráfordítások, kerekítés              | 3          | 10             |
| Késedelmi kamat                            | -          | 184            |
| Építményadó elszámolási számla             | -          | 125.467        |
| Elengedett követelés könyv szerinti értéke | -          | 107.914        |
| Adóalapot növelő késedelmi pótlások        | -          | 34.710         |
| Cselekvési pótlék                          | -          | 561            |
| EV - követelés                             | -          | 358.692        |
| Helyi iparűzési adó elszámolási számla     | -          | 53.922         |
| Innovációs járuléka                        | -          | 8.088          |
| Korábbi évekkel kapcsolatos ráfordítások   | -          | 502            |
| <b>Összesen</b>                            | <b>3</b>   | <b>690.051</b> |

Jelentős nagyságrendű az építményadó értéke (125.467 EUR), a követelések értékvesztése (358.692 EUR), valamint az elengedett követelések értéke (107.914 EUR)



### 3.7 Pénzügyi műveletek eredménye

| Pénzügyi műveletek eredménye | 2020.12.31         | adatok EUR-ban     |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
|                              |                    | 2021.12.31         |
| Kapott kamatok               | 438 437            | 285 660            |
| Árfolyam nyereség            | 11                 | 120 285            |
| Árfolyam veszteség           | - 5 525            | - 531 028          |
| Fizetendő kamatok            | - 3 344 681        | - 3 807 560        |
| <b>Összesen</b>              | <b>- 2 911 758</b> | <b>- 3 932 634</b> |

A KEQI Kft. árbevételének jelentős hányadát forintban számlázza, ebből, valamint az adókötelezettségekből-melyek szintén forintban fizetendők- adódnak az árfolyam különbözetek.

Kamatot tulajdonosi kölesön után, valamint az ERSTE Bank által nyújtott hitel után fizet, pénzügyi műveleteinek veszteségét ez okozza.

#### 4 Mérlegen kívüli tételek

##### 4.1 Adózás

A számvitel és adózás alapjául szolgáló eredmény kapcsolata:

|                                                          | adatok EUR-ban |            |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Adózás                                                   | 2020.12.31     | 2021.12.31 |
| Adózás előtti eredmény                                   | 3 029 868      | 4 251 532  |
| Elhatárolt veszteség                                     | -              | -          |
| -Adótörvény szerinti écs                                 | -              | 605 070    |
| -Követelésre visszatérített értékvesztés                 | -              | 315 222    |
| +Szélszerinti écs                                        | -              | 94 133     |
| +Készenléti pótlék                                       | -              | 34 710     |
| +Kivezett eszközök értéke Szvt.                          | -              | 358 691    |
| +Kamatlevonási korlát miatt                              | -              | 728 832    |
| Adó alapjául szolgáló nyereség/(elhatárolható veszteség) | 3 029 868      | 3 955 459  |
| Tárgyévi társasági adó (9%)                              | -              | -          |
| -Adókedvezmények                                         | -              | -          |
| Összes tárgyévi társasági adókötelezettség               | -              | -          |
| Nyereség-minimum                                         | 2020.12.31     | 2021.12.31 |
| Értékesítés nettó árbevétele                             | -              | 3 095 812  |
| Egyéb bevételek                                          | 4              | 338 485    |
| Pénzügyi műveletek bevételei                             | 438 448        | 405 934    |
| Összesen                                                 | 438 452        | 3 840 231  |
| Adó alap 2%                                              | 8 769          | 76 805     |
| Társasági adó 9 %                                        | 789            | 6 912      |
| Adókedvezmények                                          | -              | 4 837      |
| Tárgyévi fizetendő társasági adó                         | 789            | 2 076      |
| Nyereség minimum alapján adózik                          | Igen           | Igen       |

##### 4.2 Származtatott ügyletek

A Társaság hitelfelvétele kapcsán kamatfedezeti ügyletekkel rendelkezik, hogy a változó kamatláb miatti kamatkockázatot fedezze.

A Társaság az alábbi kamatswap ügyleteket kötötte, amit az év során meg is tartott:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Ügylet futamidejének kezdő napja:  | 2017.10.02        |
| Ügylet futamidejének utolsó napja: | 2022.06.30        |
| Névleges tőkeösszeg 2020.12.31.:   | 26 774 846,05 EUR |
| Fizetett fix kamatláb:             | 0,33 %            |

### 4.3 COVID-19 hatása

2021 évben a járvány tovább folytatódott, az első negyedévben érződött a korlátozások hatása. 2021. évet összehasonlítva a megelőző év azonos időszakával megállapíthatjuk, hogy az idei év árbevétele elmarad a 2020-as évtől.

Bérlői kedvezmény programunkat egész évben folytatjuk, segítve bérlőink talpon maradását.

### 4.4 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 2021 évben támogatásban nem részesült.

A Társaság a vezető tisztségviselő részére kölcsönt, előleget nem folyósított, nevében garanciát nem vállalt 2021. évben.

A társaságnak 2021. december 31. én többségi vagy jelentős részesedése más társaságban nem volt.

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

Az ukrán-orosz háború véleményünk szerint nem befolyásolja a Társaság gazdasági folyamatait.

## 4.5 Pénzügyi mutatók

| KEQI Kft.                                             |  |                          |                          |
|-------------------------------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatók          |  |                          |                          |
|                                                       |  | Bázis évre<br>2020.12.31 | Tárgy évre<br>2021.12.31 |
| Befektetett eszközök aránya =                         |  |                          |                          |
| <u>Befektetett eszközök</u>                           |  | 89%                      | 90%                      |
| <u>Összes eszköz</u>                                  |  |                          |                          |
| Forgóeszközök aránya =                                |  |                          |                          |
| <u>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</u>        |  | 11%                      | 10%                      |
| <u>Összes eszköz</u>                                  |  |                          |                          |
| Tőkeerősség (saját tőke aránya) =                     |  |                          |                          |
| <u>Saját tőke</u>                                     |  | -6%                      | 6%                       |
| <u>Mérleg főösszege</u>                               |  |                          |                          |
| Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva = |  |                          |                          |
| <u>Adózott eredmény</u>                               |  | 92%                      | -57%                     |
| <u>Saját tőke</u>                                     |  |                          |                          |
| Kötelezettségek aránya =                              |  |                          |                          |
| <u>Kötelezettségek</u>                                |  | 106%                     | 93%                      |
| <u>Mérleg főösszege</u>                               |  |                          |                          |
| Befektetett eszközök fedezete =                       |  |                          |                          |
| <u>Saját tőke</u>                                     |  | -7%                      | 7%                       |
| <u>Befektetett eszközök</u>                           |  |                          |                          |
| Forgótőke, saját tőke aránya =                        |  |                          |                          |
| <u>Forgóeszközök</u>                                  |  | -193%                    | 163%                     |
| <u>Saját tőke</u>                                     |  |                          |                          |
| Likviditási mutató =                                  |  |                          |                          |
| <u>Forgóeszközök</u>                                  |  | 32%                      | 107%                     |
| <u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>                 |  |                          |                          |
| Árbevétel arányos üzleti eredmény =                   |  |                          |                          |
| <u>Üzemi(üzleti) tevékenység eredmény</u>             |  | na                       | -10%                     |
| <u>Értékesítés nettó árbevétele</u>                   |  |                          |                          |
| Bevétel arányos adózás előtti eredmény =              |  |                          |                          |
| <u>Adózás előtti eredmény</u>                         |  | -691%                    | -111%                    |
| <u>Összes bevétel</u>                                 |  |                          |                          |
| Eszköz arányos jövedelmezőség =                       |  |                          |                          |
| <u>Adózás előtti eredmény</u>                         |  | -5%                      | 3%                       |

KÉ-QI Kft.

Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évről

#### 4.6 Cash Flow kimutatás

| Tényező                                                                                            | 2020.12.31       | 2021.12.31        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>I. Szekciós üzemeltetési tevékenység pénzeszköz-változása</b>                                   | <b>2 586 913</b> | <b>8 914 199</b>  |
| 1.1 Adózás előtti eredmény                                                                         | 3 030 657        | 4 251 532         |
| ebből működésre kapott, pénzügyilag rendezett támogatás                                            |                  |                   |
| 1.1.1. Korrekciók az adózás előtti eredményben                                                     |                  | 99 270            |
| 2. Elvonások amortizáció                                                                           |                  | 94 153            |
| 3. Elszámolt értékesítés és visszatérítés                                                          |                  | 43 470            |
| 4. Célterületi elvonások és befizetések különbözete                                                |                  | -                 |
| 5. Befizetett eszközök értékesítésének eredménye                                                   |                  | -                 |
| 6. Szállítói követelések változása                                                                 | 107 254          | 2 929 056         |
| 7. Egyéb rövid lejáratú követelések változása                                                      | 882 794          | 31 539 864        |
| 8. Hosszú lejáratú követelések változása                                                           |                  | 1 293 809         |
| 9. Vevőfelvétel változása                                                                          |                  | 2 552 431         |
| 10. Forgóeszközök (készletek és pénzeszközök) változása                                            | 331 784          | 4 969 402         |
| 11. Alapítványi elvonások változása                                                                |                  | 141 534           |
| 12. Fizetett, fizetendő adó (nyeremény adó)                                                        |                  | 2 076             |
| 13. Fizetett, osztalék, részesedés                                                                 |                  | -                 |
| <b>II. Befektetési tevékenységek pénzeszköz-változása</b>                                          | <b>2 829 689</b> | <b>46 025 374</b> |
| 14. Befektetési eszközök beszerzése                                                                | 363 271          | 63 200 925        |
| 15. Befektetési eszközök eladása                                                                   |                  | -                 |
| 16. Hosszú lejáratú nyitott kölcsönök és e helyett bankkamatok befizetése, megszűntetése, bevétele | 1 862 018        | 7 731 465         |
| 17. Hosszú lejáratú nyitott kölcsönök és e helyett bankkamatok                                     |                  | 44 286            |
| 18. Kapott osztalék, részesedés                                                                    |                  | -                 |
| <b>III. Pénzügyi műveletek pénzeszköz-változása</b>                                                | <b>-</b>         | <b>63 417 798</b> |
| 19. Pénzeszközök beszerzése, kölcsönvétel bevétele                                                 |                  | 39 169 143        |
| 20. Költség, hiteltörlesztés megterhelése értékpapír kiadásának bevétele                           |                  | -                 |
| 21. Hitel és kölcsön felvétele                                                                     |                  | 48 670 000        |
| 22. Véglegesre kapott pénzeszköz                                                                   |                  | -                 |
| 23. Részvénybevitel, kölcsönvétel felvétele                                                        |                  | 24 118 000        |
| 24. Költség és hiteltörlesztés megterhelése értékpapír visszafizetése                              |                  | -                 |
| 25. Hitel és kölcsön törlesztése visszafizetése                                                    |                  | 243 330           |
| 26. Véglegesre átadott pénzeszköz                                                                  |                  | -                 |
| <b>IV. Pénzeszközök változása (I + II + III)</b>                                                   | <b>238 778</b>   | <b>8 478 427</b>  |
| 27. Kezdeti pénzeszközök értéke                                                                    |                  | 99 270            |
| <b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 27. sorok)</b>                                  | <b>238 778</b>   | <b>8 379 157</b>  |

Budapest, 2022. május 24.

- 23/23 -

  
a vállalkozás vezetője

Adószám: 27046971-2-43  
Cégjegyzék szám: 01-09-346582

KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság

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

## Üzleti jelentés 2021.

Fordulónap: 2021. december 31.

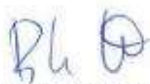
Beszámolási időszak: 2021. január 01. - 2021. december 31.

Budapest, 2022. május 24.



Marton András  
ügyvezető

P.h.



Bárány Kristóf Péter  
ügyvezető

## I. Szervezet

### Vezetés

A KEQI Kft-t 2019. augusztusában alapították. A Társaságnál a legfőbb szerv a Taggyűlés, a működésment feladatokat az Ügyvezetés látja el. A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság év végén munkavállalót nem alkalmaz.

Az Ügyvezetés és a könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

### Igazgatóság:

|                      |                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------|
| Marton András        | 1124 Budapest, Nárcisz utca 56. 2. em. 5.     |
| Bárány Kristóf Péter | 1011 Budapest, Ponty utca 6.                  |
| Németh Gábor         | 1118 Budapest, Radóc utca 10.                 |
| Fodor Csaba          | 2100 Gödöllő, Fenyvesi nagyút 1/B.            |
| Szabó Dóra           | 1053 Budapest, Veres Pálné utca 34. 3. em. 2. |

### Könyvvizsgáló cég:

Első Magyar Audit Holding Kft  
Cím: 2011. Budakalász Bokros u.  
Nyilvántartási szám : 002184

### Természetes személy könyvvizsgáló:

dr. Bernula Pál  
Cím: 2011. Budakalász Bokros u. 57.  
Tagsági szám: 00119

## 2. Tevékenység

A KEQI Kft-t (székhely: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép., adószám: 27046971-2-43, "Társaság") 2019. augusztusában alapította az Adventum Quantum Central Europe Sicav P.Lc. (Székhely: Valletta VLT 1451, 215/1, Old Bakery Street – Málta, Adószám: 999 730 331), egy Máltán bejegyzett zártkörű, zártvégű ingatlanbefektetési alap („Alap”). Az Alap célja Közép-Kelet Európai ingatlanok tulajdonjogának megszerzése és az ingatlanok minél sikeresebb hasznosítása, folyamatos cash-flow és tőkenövekedés elérése. A Társaság alapításának célja a Budapesten található KÖKI Terminál Bevásárlóközpont („Ingatlan”) akvizíciója, ennek folytán 2019. novemberében az Ingatlant akkor tulajdonló KEE Zrt-ben



szerezett részesedést, majd 2021.10.01-től egy banki refinanszírozáshoz kapcsolódó egyesülés után az Ingatlan egyedüli tulajdonosává vált.

A Társaság főtevékenysége a KÖKI Terminál Bevásárlóközpont üzemeltetése, felújítása, újra pozicionálása. Az Ingatlan Budapesten, a X. és XIX. kerület határán, a 3-as metró kőbánya-kispesti végállomásánál található. Dél-Pest legnagyobb bevásárlóközpontjának területe ~ bruttó 220.000 m<sup>2</sup>, amelyből közel 70.000 m<sup>2</sup> bérbe adható kereskedelmi és iroda terület. A Társaság tevékenységét kiszervezett alvállalkozók bevonásával szervezi meg, jelenleg alkalmazottat nem foglalkoztat. Tárgyi eszközeit az Ingatlan, és a hozzá kapcsolódó berendezések alkotják. 2021. decemberében refinanszírozásra került korábbi banki hitele, 48,7 mEUR kölcsönt vett fel az Erste Bank Magyarország Zrt és HYPO NOE LANDESBANK FÜR NIEDERÖSTERREICH UND WIEN AG konzorciumtól. Ezen felül tulajdonosai is nyújtanak tagi hitelt összesen ~ 60 mEUR értékben.

Bevétele az Ingatlan bérbeadásából származik, ~2/3 arányban bérleti díj bevétel, a fennmaradó összeg pedig a bérleményekhez kapcsolódó üzemeltetési költség és tovább terhelt közmű szolgáltatások. ~150 bérlővel rendelkezik, bérlői mixe változatos. Legnagyobb bérlői a Tesco, OBI, különféle ruházati és divatmárkák (C&A, H&M, Inditex csoport).

Kiadásainak döntő része az épület üzemeltetéséhez és felújításához köthető. Jelentős tételt képviselnek a közművek, a property management és épület üzemeltetés/karbantartás.

A KÖKI működésének tízezerévi événél tart. Látogatószámai meredeken íveltek felfelé, mely tendencia 2019-ben a metró felújítás következményeként megtorpant, majd 2020 március közepétől a COVID-19 kapcsán bevezetett kijárási korlátozás és egyéb korlátozó intézkedések bevezetése után a látogatószám jelentős visszaesését tapasztaltuk. A fenti folyamatok 2021. évben is jelentősen éreztették hatásukat.

A látogatószám bővítéséhez a korlátozó intézkedések megszűnését követően a Center ismertségének és megbecsültségének a javítás szükséges, valamint a bérlői választék bővítése.

### 3. Stratégia, üzleti tervek

A Kőbánya és Kispest határán található KÖKI Terminál látogatószámának és a látogatók vásárlóerejének meghatározásakor a leginkább alapvető tényező a pláza elhelyezkedése, annak csomóponti jellege, amely adottsággal az országban egyedülálló módon rendelkezik. A közvetlen vonzáskörzeti kerületek közül Kispest állandó lakónépesség száma ~60 ezer, míg Kőbánya lakónépességének száma ~78 ezer fő. A kerületi lakosok jelentős része



panelépületben él, a népsűrűség ezeken a területeken a legmagasabb. Meghatározóak a kertvárosi részek is, amelyek területi kiterjedése jóval nagyobb. Az elmúlt évek tanúsága szerint a KÖKI-re alapvetően nem a magas vásárlóerővel rendelkező látogatók jellemzőek, sokkal inkább meghatározó a hatalmas látogatószám és alacsonyabb kosárérték, ami ugyanakkor biztosítja a boltok működésének fenntarthatóságát, az üzletek jövedelmezőségét. A stratégiai terv 2021-2022-re a metró felújítás és COVID-19 miatt elvesztett vásárlók visszaszerzése, valamint a kosárérték emelése.

A **lokáció** és a piaci környezet ismeretében egy retail fejlesztés potenciális sikere nem összehasonlítások alapján, hanem az egyedi esetre szabott vizsgálattal reálisan megvalósítható, elsősorban a projekt egyedi tulajdonságait vizsgálva, lehetőleg objektív szempontok, illetve tapasztalati alapon nyugvó szubjektív tényezők mentén. A **naprakész, piaci szemlélet** a retail projektek sokéves értékesítéséből, bérbeadásából származik, a kereskedőkkel való napi kapcsolatból, stratégiájuk helyi és nemzetközi ismeretéből.

Ellentétben ugyanis az irodai és lakófunkciókkal, a retail bérlő eredményessége nagyban függ a befogadó ingatlan megítélésétől, sikerétől. Minden apró tényező, amely a potenciális vásárlóközönségre hat, közvetlenül megnyilvánul az egész koncepció s ezáltal az egyes bérlő sikerességében. Ismerni kell tehát a retail partnereket ahhoz, hogy igényeiket mérlegelni tudjuk, és gyakorlati megoldásokkal, **hatékony marketinggel** segítsük elő együttműködési hajlandóságukat.

A KÖKI Terminál tizenegyedik működési évében már jól kirajzolódtak ezek a tendenciák, melyek némelyikére időközben sikerült is megoldást találni, azonban további **koncepcionális beavatkozások** szükségesek építészeti vonatkozásban is bizonyos területeken annak érdekében, hogy elérhető legyen az optimális kihasználtság.

A földszinti terület **travel retail funkcióval** való megtöltése és az itt található bérlemények újra struktúrálása, elősegítené a földszint jelenleg funkciószegény végének bevonását az épület vérkeringésébe. A tetőtér kihasználtságát nagyban előmozdítaná **mozi** (ennek tervezése és engedélyeztetése 2018. évben megtörtént, a Társaság ennek kiépítését 2022-2023-ban tervezi) vagy esetlegesen **sportcsarnok** létesítése, amellyel egyúttal a center kora esti látogatószámának növelését, a látogatók itt tartását is el lehetne érni, ami közvetlen hatást gyakorolna a food court másodlagos forgalmára (ebédidő + vacsoraidő), de a kereskedelmi

bérlők bevételei is emelkednének ebben az időintervallumban. Konceptcionálisan akár egy **hotel/hostel** kialakítása sem lenne hosszú távon kivitelezhetetlen a jelenleg üres irodaterületeken és/vagy tetőtéri részekben, tekintve a jelentős számú potenciális külföldi turistára, valamint a reptőlétér, a vasút és a Volánbusz közelségére.

Fentiek mellett a meglévő **bérlői mix megtartása és szélesítése** elsődleges feladata a mindenkorai tulajdonosnak, a KÖKI Terminál bérlői köre már jelenleg is megfelel a standard európai követelményeknek.

Szükséges lesz ezenkívül a **food court** felújítása és maradék üres bérleményeinek feltöltése lehetőleg **nemzetközi standardet** képviselő gyorséttermekkel, mert a tapasztalatok azt mutatják, hogy a „kísérletező hazai kisvendéglő” koncepciója hosszú távon nem életképes a KÖKI Terminálon belül. A vásárlók a folyamatosan magas színvonalon teljesítő, ismert márkák felé fordulnak, pénztárcájuk és igényeik egyaránt megkívánják, hogy az elvárásainak megfelelő termékeket kapják a food court bérlőtől is. Ingadozó minőségű, vagy ismeretlen koncepcióknak nincs értelme helyet biztosítani a KÖKI ételudvarában.

#### 4. A COVID-19 világjárvány hatása

A 2020 első negyedében Magyarországot is elérő COVID-19 pandémia Társaságunk működésére is jelentős hatást gyakorolt. A járvány helyzetre való tekintettel frissítettük a bevásárlóközpont házirendjét, kézfertőtlenítők kerültek kihelyezésre, a takarítást és fertőtlenítést gyakoribbá tettük. A korlátozó intézkedések következtében 2020 május elején a bevásárlóközpont látogatószáma és forgalma jelentősen visszaesett, mely visszaesés 2021-ben is állandósult. Bevezettük a KÖKI Bérlői Kedvezmény Programot ("BKP"), melynek keretében a korlátozó intézkedések miatt jelentős bevételkiesést elkönyvelő bérlőink bérleti díjkedvezményre jogosultak, ezzel biztosítva túlélésüket, így hosszú távú céljaink elérését. Az árbevétel jelentősen visszaesett a járvány következtében, míg a járvány kontroll alatt tartását feltételezve 2022. 2. félévétől elérhetjük az előzőleg tervezett szintet.

#### 5. Kutatás, fejlesztés

A KEQI Kft. kifejezetten kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem foglalmazott meg, kifejezetten ilyen jellegű tevékenységet nem végez.

## 6. Környezetvédelem

A KEQI Kft. tevékenysége jellegéből adódóan működése során veszélyes hulladékok és a környezetre veszélyes anyagok nem keletkeztek. A Társaság nem tart nyilván a környezet védelmével kapcsolatos mérlegen kívüli tétleket. Ugyanakkor az új tulajdonosi körnek köszönhetően a Center érezhetően a környezettudatos, fenntartható üzemelés irányába kíván elmozdulni.

## 7. Kockázatkezelés

A KEQI Kft. tevékenysége jelentős kockázatokat, bizonytalanságokat, szokatlan pénzügyi kockázatokat nem rejt, az ár-, hitel-, likviditás- és cash-flow kockázat nem jelentős. A Társaság a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálására törekszik. Elkerülhetetlen kockázatok, mint a COVID-19, kezelésénél elsődleges szempont a gazdálkodás, működés biztonsága, jelen esetben a Bérleti Kedvezmény Program bevezetésével.

## 8. Tárgyévi gazdálkodás értékelése

A jelen beszámoló által felölelt beszámolási időszak gazdálkodására a pandémia jelentős hatást gyakorolt, ugyanakkor a Társaság likviditási helyzete kielégítő. Jelen beszámoló a KEQI Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről és üzletmenetéről megbízható és valós képet nyújt. A beszámoló adatai megfelelőek, a gazdálkodás körülményeit elegendő és megfelelő módon mutatják be.

**KEQI Kft**  
**1191. Budapest Vak Bottyán utca 75. A-C ép.**

**Teljeségi Nyilatkozat**

**Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft**  
**dr. Bernula Pál könyvvizsgáló részére**

A jelen teljeségi nyilatkozat a KOMAL Invest Kft („a Társaság”) 2020. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet a továbbiakban együtt: „a pénzügyi kimutatások”) Önök által végzett könyvvizsgálatával kapcsolatosan készült, amely könyvvizsgálat célja annak megállapítása, hogy a Társaság által az üzleti évről készített éves beszámoló a 2000. évi C. törvény („a Számviteli törvény előírásai szerint készült, és ennek megfelelően megbízható és valós képet ad a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, a működés eredményéről. A könyvvizsgálat során ellenőrizni kell az éves beszámoló és a kapcsolódó üzleti jelentés adatainak összhangját, kapcsolatát is.

Legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

**Pénzügyi kimutatások**

1. Teljesítettük a könyvvizsgálatra vonatkozó 2020. június 24-i megbízási szerződésben rögzített kötelezettségeinket, amelynek megfelelően a mi felelősségünk volt a pénzügyi kimutatások Számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítése és bemutatása, valamint meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a cég vagyoni, pénzügyi és jövőbeli helyzetéről. A Számviteli törvényben foglalt alapelveket következetesen alkalmaztuk az 2020. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítése során is.
2. Felelősségünk az olyan belső kontroll kialakítása és működtetése, amelyet a vezetés és az irányítással megbízott személyek szükségesnek határoznak meg ahhoz, hogy lehetővé tegye olyan pénzügyi kimutatások készítését, amelyek nem tartalmaznak akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást.
3. A számviteli becslések – beleértve a valós értéken értékelt számviteli becsléseket is – készítése során általunk alkalmazott jelentős feltételezések ésszerűek. A pénzügyi kimutatások készítése során tett jelentősebb becslések a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra.
4. A kapcsolt felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele a Számviteli törvénnyel összhangban, megfelelően történt, ideértve az ilyen ügyletekkel kapcsolatos követeléseket vagy tartozásokat, az értékesítések, beszerzések, hitelek, átruházások és pénzáradások összegét, a lízingszerződéseket, valamint a szóbeli és írásbeli garanciákat.
5. Sor került minden olyan módosításra vagy közzétételre a pénzügyi kimutatásokban, amelyre vonatkozóan a pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni időszakban bekövetkezett események miatt a Számviteli törvény helyeshitét vagy közzétételt ír elő.



## KEQI Kft

1191. Budapest Vak Bottyán utca 75. A-C ép.

6. Meggyőződésünk szerint a nem helyesbített hibás állítások – amelyeket Önök a könyvvizsgálatuk során feltártak és beazonosítottak –, valamint ezek hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek a pénzügyi kimutatások egésze szempontjából. A nem helyesbített hibás állítások listája, ha voltak ilyen hibák, mellékletként csatolva van a jelen teljességi nyilatkozathoz.
7. Elismerjük felelősségünket, hogy a Társaság teljesítse az általános forgalmi adó bevallással, a társasági adó bevallásával, a munkavállalók személyi jövedelemadójának levonásával, a társadalombiztosítási járulékokkal, valamint egyéb adókkal és illetékekkel kapcsolatos kötelezettségeit, továbbá megerősítjük, hogy legjobb tudásunk szerint a mai napig minden ilyen jellegű bevallást a Társaság rendben elkészített és beadott (ide nem értve az adózással kapcsolatban a könyvvizsgálat által feltárt hibákat, amelyeknek az adóhatósággal való utólagos elszámolásáért és rendezéséért a Társaság vezetése felel).
8. Nincs tudásunk bármilyen egyéb lényeges tartozásról vagy követelésről, amely jelentősen befolyásolná a cégünk pénzügyi helyzetét.
9. Megfelelően és teljes körűen közzétettük a kiegészítő mellékletben azokat az eseményeket vagy körülményeket, amelyek lényeges bizonytalanságot okozva jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességével kapcsolatban, valamint közzétettük ezen események vagy körülmények kezelésével kapcsolatos jövőbeni terveinket.
10. A következőket megfelelően közzétettük a kiegészítő mellékletben a Számviteli törvénnyel összhangban:
  - o a Számviteli törvény által előírt, továbbá a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről szóló megbízható és valós kép tulajdonosok, befektetők és hitelezők részére történő bemutatásához szükséges számszerű adatokat és magyarázatokat;
  - o a Társaság számviteli politikájának meghatározó elemeit és azok tárgyévi változását, a változás eredményre gyakorolt hatását
  - o a mérlegen kívüli tételeket, azok jellegét, kockázatait.
  - o a COVID – 19 járvány és az ukrán – orosz konfliktus hatásait jövőbeni gazdálkodásunkra legjobb tudásunk szerint mutattuk be.
11. Megerősítjük, hogy a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra az alábbiak: (ha és amelyek relevánsak az alábbiak közül)
  - o A Társaság kapcsolt vállalkozás, igazgató, tisztségviselő vagy egyéb harmadik személy - ideértve ügyfeleket - nevében tett szóbeli garanciái.
  - o Részvény visszavásárlási opciók vagy megállapodások; vagy opciók, részvényutalványozások, konverziók vagy más követelmények miatt fenntartott részvények.
  - o Pénzintézetekkel kötött egyenlegkompenzációs megállapodások vagy egyéb, készpénzegyenlegeket vagy hitelkeretet korlátozó vagy más megállapodások.
  - o Korábban eladott eszközök visszavásárlására vonatkozó megállapodások.
  - o Egyéb, a szokásos üzletmeneten kívül eső megállapodások.

## KEQI Kft

1191. Budapest Vak Bottyán utca 75. A-C ép.

### A rendelkezésre bocsátott információ

12. Megadtuk Önöknek az alábbiakat:

- o hozzáférést valamennyi olyan információhoz, amelyek tudomásunk szerint a pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából relevánsak, mint például a nyilvántartások, dokumentumok, valamint egyéb anyagok;
- o további információkat, amelyeket a könyvvizsgálat céljára kértek tőlünk; továbbá
- o korlátlan hozzáférést a gazdálkodó egységről lévő olyan személyekhez, akikről Önök szükségesnek tartották könyvvizsgálati bizonyíték beszerzését.

13. Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tartalmazzák. A pénzügyi kimutatásokban nincsenek jelentős tévedések és nem kerültek jelentős tételek sem kihagyásra. A pénzügyi kimutatások minden olyan információt tartalmaznak, amelyek a Társaság pénzügyi, vagyoni és jövedelmi helyzetének megbízható és valós bemutatásához szükségesek a Számviteli törvény szerint, valamint tartalmazzák azokat a bemutatandó információkat, amelyeket a Társaságra vonatkozó törvények és jogszabályok előírnak.

14. A belső ellenőrzést érintően minden tudomásunkra jutott hiányosságról tájékoztattuk Önöket.

15. Közöltük Önökkel azon kockázat általunk való felmérésének az eredményeit, hogy a pénzügyi kimutatások csalás következtében lényeges hibás állításokat tartalmazhatnak.

16. Közöltük Önökkel a Társaságot érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:

- o vezetés,
- o a belső kontrollban fontos szerepet játszó munkatársak, vagy
- o mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.

17. Közöltünk Önökkel minden a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állítással kapcsolatos információt.

18. Közöltünk Önökkel minden ismert jogszabályi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kellene venni pénzügyi kimutatások elkészítésekor vagy a pénzügyi kimutatásokban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amely várható veszteség alapja lehetne. Felettes szervektől nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számviteli beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek jelentős hatással lehetnének a pénzügyi kimutatásokra. A Társaság minden szempontból teljesítette azon szerződéses megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén jelentős hatással lennének a pénzügyi kimutatásokra. Társaságunk lehet tud tenni a Magyar Nemzeti Bank engedélyében meghatározott követelményeknek és határidőknek.

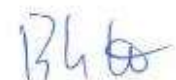
**KEQI Kft**  
**1191. Budapest Vak Bottyán utca 75. A-C ép.**

19. Közzöltük Önökkel a gazdálkodó egység kapcsolt feleinek azonosító adatait, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van. A számviteli nyilvántartás, ami a pénzügyi információ alapja, pontosan és megbízhatóan, megfelelő részletességgel tükrözi a Társaság kapcsolt felekkel megvalósult ügyleteit.
20. A 2020. december 31-i pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Társaság összes olyan készpénz és bankszámla egyenlegét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. A Társaság megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre [kivételek felsorolása, ha vannak], és nincsenek olyan jelentős következményekkel járó jelzálogok, biztosítékok vagy egyéb terhelések a Társaság egyetlen eszközén sem, amelyek ne lennének bemutatva a pénzügyi kimutatásokban vagy a kiegészítő mellékletben.
21. Nincsenek a Társasággal szemben olyan nem érvényesített igények, amelyek Társaságunk jogi képviselőjének véleménye szerint érvényesíthetők lennének.
22. Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.
23. Nem merült fel olyan jelentős kérdések, amelyek szükségessé tennék az előző időszaki hibák korrigálásának külön (harmadik) oszlopban történő megjelenítését a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatásokban.
24. A Társaság vezetésének, illetve az irányítással megbízott személyeknek nincs tudomása olyan eseményekről, amelyek a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló hatályos törvényben meghatározott visszaélések fogalmát kimerítenék.
25. Jelen nyilatkozat megtételének időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle olyan ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne a 2020. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokra és az azokkal kapcsolatban közzétett információkra. Nincs ismeretünk olyan tényről, amely lényeges, kedvező vagy kedvezőtlen, változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében.

Budapest, 2022. május 24.



Marton András  
ügyvezető



Bárány Kristóf Péter  
ügyvezető



Első Magyar Audit Holding Kft  
2011. Budakalász Bokros u. 57.

**FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**  
**a KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosainak**

**Vélemény**

Elvégeztük a **KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság** 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **124.774.986 EUR**, az adózott eredmény **-4.253.608 EUR** veszteség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évről vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt 2021. évi éves beszámoló megbízható és valós képet ad a **KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság** 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évről vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

**A vélemény alapja**

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatiért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói Livátis 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 IFSBK Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfélemlünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

**Egyéb információk: Az üzleti jelentés**

Az egyéb információk a **KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság** 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen elterjedt-e az éves beszámolóhoz vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.





Első Magyar Audit Holding Kft  
2011, Budakalász Bokros u. 57.

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

Véleményünk szerint a **KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság** 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság** 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért, e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítésért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

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

#### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerzeni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észerti lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tártásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kibagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem



azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben az a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetésünk a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgáló, tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelenős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budakalász, 2022. május 24.

Első Magyar Audit Holding Kft.  
2011. Budakalász, Bokros u. 57.



dr. Bernula Pál  
ügyvezető  
Első Magyar Audit Holding Kft  
2011. Budakalász Bokros u. 57.  
Nyilvántartásba-vételi szám: 002184



dr. Bernula Pál  
könyvvizsgáló  
Kamara tagsági szám: 001119

4. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KÖKI EAST END ZRT 2021. szeptember 30.-i ÁTALAKULÁS MIATTI ÜZLETI ÉVET ZÁRÓ BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETTEL ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSEL

## KÖKI EAST END Zrt.

---

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-049107

Statisztikai számjel: 25817346-6820-114-01

### Éves beszámoló

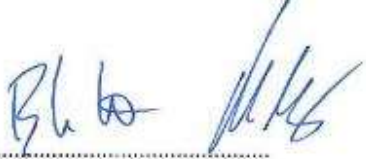
a 2021. szeptember 30-án megszűnő Társaság üzleti évére.

KÖKI EAST END Zrt.  
Mérleg a 2021. szeptember 30-án végződő évre

Mérleg

| A tétel megnevezése                                                               | 2020.12.31        | Előző évek módosításai | 2021.09.30        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| <b>MÉRLEG - RSZKÖZÖK</b>                                                          |                   |                        |                   |
| <b>A. Befektetett eszközök</b>                                                    | <b>39 464 090</b> | <b>-</b>               | <b>40 287 806</b> |
| 1. Immateriális javak                                                             | 1 931             | -                      | 6 941             |
| 1.1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke                                         | -                 | -                      | -                 |
| 2. Készenléti felkészítés aktivált értéke                                         | -                 | -                      | -                 |
| 3. Vagyoni értékek                                                                | 1 642             | -                      | 6 788             |
| 4. Szellemi termékek                                                              | 289               | -                      | 133               |
| 5. Újraelértékelési költség                                                       | -                 | -                      | -                 |
| 6. Immateriális javakra adott előlegek                                            | -                 | -                      | -                 |
| 7. Immateriális javak értékelési korrekciója                                      | -                 | -                      | -                 |
| <b>II. Tárgyi eszközök</b>                                                        | <b>39 462 159</b> | <b>-</b>               | <b>40 280 865</b> |
| 1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékek                                     | 18 161 376        | -                      | 15 826 406        |
| 2. Műszaki berendezések, gépek, járművek                                          | 311 720           | -                      | 273 729           |
| 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                                    | 43 813            | -                      | 40 787            |
| 4. Tervezőállások                                                                 | -                 | -                      | -                 |
| 5. Beruházások, felújítások                                                       | 106 926           | -                      | 265 078           |
| 6. Beruházásokra adott előlegek                                                   | 8 835             | -                      | 33 429            |
| 7. Tárgyi eszközök értékelési korrekciója                                         | 20 839 467        | -                      | 20 830 746        |
| <b>III. Befektetett pénzügyi eszközök</b>                                         | <b>-</b>          | <b>-</b>               | <b>-</b>          |
| 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                                      | -                 | -                      | -                 |
| 2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                                 | -                 | -                      | -                 |
| 3. Tartós jelentős befizetési részesedés                                          | -                 | -                      | -                 |
| 4. Tartósan adott kölcsön jelentős befizetési részesedés viszonyban álló vállalat | -                 | -                      | -                 |
| 5. Egyéb tartós részesedés                                                        | -                 | -                      | -                 |
| 6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. viszonyban álló vállalat                    | -                 | -                      | -                 |
| 7. Egyéb befizetési részesedés                                                    | -                 | -                      | -                 |
| 8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír                                   | -                 | -                      | -                 |
| 9. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési korrekciója                           | -                 | -                      | -                 |
| 10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési költségvetése                        | -                 | -                      | -                 |

Budapest, 2021. december 15.

  
a vállalkozás vezetője



KÖKI EAST END Zrt.  
Mérleg a 2021. szeptember 30-án végződő évre

| A tétel megnevezése                                        | 2020.12.31        | Előző évek módosításai | adatok e Ft-ban   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| MÉRLEG - ESZKÖZÖK                                          |                   |                        | 2021.09.30        |
| <b>I. Forgóeszközök</b>                                    | <b>4 281 298</b>  | <b>-</b>               | <b>3 658 906</b>  |
| 1. Készletek                                               | -                 | -                      | -                 |
| 1. Anyagok                                                 | -                 | -                      | -                 |
| 2. Befizetési termékek és készlet termékek                 | -                 | -                      | -                 |
| 3. Nyomtatási, ártó- és egyéb ártatok                      | -                 | -                      | -                 |
| 4. Készlet nélküli                                         | -                 | -                      | -                 |
| 5. Árúak                                                   | -                 | -                      | -                 |
| 6. Készletekre adott előlegek                              | -                 | -                      | -                 |
| <b>II. Készletek</b>                                       | <b>2 983 900</b>  | <b>-</b>               | <b>3 024 648</b>  |
| 1. Készletek az üzemeltetés és megalkatásból (verső)       | 890 856           | -                      | 660 921           |
| 2. Készletek kapcsolt vállalkozással szemben               | 1 882 173         | -                      | 1 969 608         |
| 3. Készletek jelentős rész részvételben lévő váll. szemben | -                 | -                      | -                 |
| 4. Készletek egyéb részv. részvételben lévő váll. szemben  | -                 | -                      | -                 |
| 5. Vállalkozások                                           | -                 | -                      | -                 |
| 6. Egyéb készletek                                         | 230 871           | -                      | 394 119           |
| 7. Készletek értékelési különbözete                        | -                 | -                      | -                 |
| 8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete     | -                 | -                      | -                 |
| <b>III. Értékpapírok</b>                                   | <b>-</b>          | <b>-</b>               | <b>-</b>          |
| 1. Részvétel kapcsolt vállalkozásban                       | -                 | -                      | -                 |
| 2. Jelentős tulajdoni részesedés                           | -                 | -                      | -                 |
| 3. Egyéb részesedés                                        | -                 | -                      | -                 |
| 4. Saját részvények, saját üzletreszes                     | -                 | -                      | -                 |
| 5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok  | -                 | -                      | -                 |
| 6. Értékpapírok értékelési különbözete                     | -                 | -                      | -                 |
| <b>IV. Pénzeszközök</b>                                    | <b>2 297 399</b>  | <b>-</b>               | <b>674 252</b>    |
| 1. Pénztár, esedékek                                       | -                 | -                      | -                 |
| 2. Bankesedékek                                            | 2 297 399         | -                      | 674 252           |
| <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                      | <b>83 971</b>     | <b>-</b>               | <b>63 028</b>     |
| 1. Devizák aktív időbeli elhatárolása                      | 07 896            | -                      | 11 856            |
| 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása      | 36 075            | -                      | 51 172            |
| 3. Halasztott ráfordítások                                 | -                 | -                      | -                 |
| <b>Eszközök összesen</b>                                   | <b>44 825 360</b> | <b>-</b>               | <b>44 049 734</b> |

Budapest, 2021. december 15.

  
 .....  
 a vállalkozás vezetője

KÖKI EAST END Zrt.  
Mérleg a 2021. szeptember 30-án végződő évre

| A tétel megnevezése                                                | 2020.12.31        | Előző évek módosításai | adatok eFt-ban<br>2021.09.30 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------------|
| <b>MÉRLEG - FORRÁSOK</b>                                           |                   |                        |                              |
| D. Saját tőke                                                      | 29 834 611        | -                      | 30 320 902                   |
| I. Jegyzett tőke                                                   | 8 575 000         | -                      | 8 575 000                    |
| <i>Ebből: részesedések tulajdoni részesedési módjával</i>          | -                 | -                      | -                            |
| II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)                      | -                 | -                      | -                            |
| III. Tőke tartalék                                                 | -                 | -                      | -                            |
| IV. Eredménytartalék                                               | 455 306           | -                      | 430 144                      |
| V. Levonott tartalék                                               | -                 | -                      | -                            |
| VI. Értékelési tartalék                                            | 20 829 467        | -                      | 20 830 746                   |
| 1. Értékelési tartalék                                             | 20 829 467        | -                      | 20 830 746                   |
| 2. Válság értékelési tartalék                                      | -                 | -                      | -                            |
| VII. Adózott eredmény                                              | 25 162            | -                      | 385 012                      |
| E. Céltartalékok                                                   | -                 | -                      | -                            |
| 1. Céltartalék a vállalkozás költségére                            | -                 | -                      | -                            |
| 2. Céltartalék a pénzügyi költségére                               | -                 | -                      | -                            |
| 3. Egyéb céltartalék                                               | -                 | -                      | -                            |
| F. Kötelezettségek                                                 | 14 526 472        | -                      | 13 462 560                   |
| I. Hosszú lejáratú kötelezettségek                                 | -                 | -                      | -                            |
| 1. Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben | -                 | -                      | -                            |
| 2. Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben | -                 | -                      | -                            |
| 3. Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben | -                 | -                      | -                            |
| 4. Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben | -                 | -                      | -                            |
| II. Rövid lejáratú kötelezettségek                                 | 11 621 863        | -                      | 11 693 783                   |
| 1. Hosszú lejáratú kötelezettségek                                 | -                 | -                      | -                            |
| 2. Átvett pénzeszközök és átvett pénzeszközök                      | -                 | -                      | -                            |
| 3. Tartozások kölcsöntőkefelvételből                               | -                 | -                      | -                            |
| 4. Bevezetési és fejlesztési kölcsönök                             | 11 354 832        | -                      | 11 367 065                   |
| 5. Egyéb hosszú lejáratú kölcsönök                                 | -                 | -                      | -                            |
| 6. Tartozások kölcsöntőkefelvételből                               | -                 | -                      | -                            |
| 7. Tartozások kölcsöntőkefelvételből                               | -                 | -                      | -                            |
| 8. Tartozások kölcsöntőkefelvételből                               | -                 | -                      | -                            |
| 9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                           | 267 031           | -                      | 326 718                      |
| III. Rövid lejáratú kötelezettségek                                | 2 904 549         | -                      | 1 768 777                    |
| 1. Rövid lejáratú kölcsönök                                        | -                 | -                      | -                            |
| 2. Rövid lejáratú kölcsönök                                        | -                 | -                      | -                            |
| 3. Vevőkkel kapcsoló kölcsönök                                     | -                 | -                      | -                            |
| 4. Kötelezettségek átvételéből és szolgáltatásból (szállítók)      | 496 284           | -                      | 742 367                      |
| 5. Vállalkozások                                                   | -                 | -                      | -                            |
| 6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben  | 2 196 084         | -                      | 829 267                      |
| 7. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben  | -                 | -                      | -                            |
| 8. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben  | -                 | -                      | -                            |
| 9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                            | 212 181           | -                      | 197 143                      |
| 10. Kötelezettségek értékelési különbözete                         | -                 | -                      | -                            |
| 11. Számszerűsített ügyletek negatív értékelési különbözete        | -                 | -                      | -                            |
| G. Passzív időbeli eltolódások                                     | 468 337           | -                      | 365 272                      |
| 1. Bevételek passzív időbeli eltolódása                            | 462 182           | -                      | 361 154                      |
| 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli eltolódása              | 5 909             | -                      | 4 892                        |
| 3. Helyesbítő bevételek                                            | 246               | -                      | 245                          |
| <b>Források összesen</b>                                           | <b>44 819 360</b> | <b>-</b>               | <b>46 049 734</b>            |

Budapest, 2021. december 15.

  
 a vállalkozás vezetője

KÖKI EAST END Zrt.  
Eredménykimutatás a 2021. szeptember 30-án végződő évre

## Eredménykimutatás

| A tételek megnevezése                                                           | 2020.12.31       | adatok eFt-ban         |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                                                                                 |                  | Előző évek módosításai | 2021.09.30       |
| <b>EREDMÉNYKIMUTATÁS</b>                                                        |                  |                        |                  |
| 01. Beírt/kiírt értékesítés nettó árbevétele                                    | 4 665 800        | -                      | 3 067 855        |
| 02. Exportértékesítés nettó árbevétele                                          | -                | -                      | -                |
| <b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>                                  | <b>4 665 800</b> | <b>-</b>               | <b>3 067 855</b> |
| 03. Szűz termelési költségek támogatásainak                                     | -                | -                      | -                |
| 04. Szűz előállítás eszközeinek ártérítései                                     | -                | -                      | -                |
| <b>II. Aktívított saját teljesítmények értéke (+03+04)</b>                      | <b>-</b>         | <b>-</b>               | <b>-</b>         |
| III. Egyéb bevételek                                                            | 25 563           | -                      | 39 356           |
| <i>Ebből: visszatérítendő támogatások</i>                                       | -                | -                      | -                |
| 05. Anyagjellegű                                                                | 293 095          | -                      | 279 580          |
| 06. Ingénybe vett szolgáltatások értéke                                         | 1 309 767        | -                      | 1 514 782        |
| 07. Egyéb szolgáltatások értéke                                                 | 37 654           | -                      | 20 597           |
| 08. Eladott áruk beszerzési értéke                                              | -                | -                      | -                |
| 09. Eladott (beszerzett) szolgáltatások értéke                                  | 461 601          | -                      | 133 524          |
| <b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>                           | <b>2 102 121</b> | <b>-</b>               | <b>1 948 488</b> |
| 10. Borköltség                                                                  | 3 505            | -                      | 5 400            |
| 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések                                          | 2 502            | -                      | 1 564            |
| 12. Hirdetmények                                                                | 1 077            | -                      | 1 089            |
| <b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>                              | <b>7 482</b>     | <b>-</b>               | <b>8 053</b>     |
| <b>VI. Értékesítéskorláti leírás</b>                                            | <b>376 144</b>   | <b>-</b>               | <b>316 678</b>   |
| <b>VII. Egyéb ráfordítások</b>                                                  | <b>912 616</b>   | <b>-</b>               | <b>356 019</b>   |
| <i>Ebből: értékesítés</i>                                                       | -                | -                      | -                |
| <b>A. Üzem (üzlet) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI)</b>                 | <b>1 282 580</b> | <b>-</b>               | <b>477 973</b>   |
| 13. Kapott (járó) osztalék és részesedés                                        | -                | -                      | -                |
| <i>Ebből: kapcsolati vállalkozásokról kapott</i>                                | -                | -                      | -                |
| 14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek                      | -                | -                      | -                |
| <i>Ebből: kapcsolati vállalkozásokról kapott</i>                                | -                | -                      | -                |
| 15. Befektetett pénzügyi eszközök (ért.p. költés.) szűz bev. árf. ny.           | -                | -                      | -                |
| <i>Ebből: kapcsolati vállalkozásokról kapott</i>                                | -                | -                      | -                |
| 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek                       | 135 613          | -                      | 109 980          |
| <i>Ebből: kapcsolati vállalkozásokról kapott</i>                                | -                | -                      | -                |
| 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                          | 35 725           | -                      | 158 418          |
| <i>Ebből: értékesítési költségek</i>                                            | -                | -                      | -                |
| <b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>                      | <b>172 338</b>   | <b>-</b>               | <b>268 398</b>   |
| 18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek                  | -                | -                      | -                |
| <i>Ebből: kapcsolati vállalkozásokról adott</i>                                 | -                | -                      | -                |
| 19. Befektetett pénzügyi eszközök (ért.p. költés.) szűz ráf. árf. ny.           | -                | -                      | -                |
| <i>Ebből: kapcsolati vállalkozásokról adott</i>                                 | -                | -                      | -                |
| 20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások                   | 455 887          | -                      | 323 550          |
| <i>Ebből: kapcsolati vállalkozásokról adott</i>                                 | 153 136          | -                      | 101 934          |
| 21. Részesedésekből, értékpapírokból, tartósan adott kölcs., szűz ráf. árf. ny. | -                | -                      | -                |
| 22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                                       | 1 036 803        | -                      | 35 081           |
| <i>Ebből: értékesítési költségek</i>                                            | -                | -                      | -                |
| <b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</b>                     | <b>1 492 760</b> | <b>-</b>               | <b>559 131</b>   |
| <b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>                                | <b>1 350 422</b> | <b>-</b>               | <b>90 833</b>    |
| <b>C. Adózás előtti eredmény (=A+B)</b>                                         | <b>2 632 999</b> | <b>-</b>               | <b>568 806</b>   |
| <b>X. Adófizetési kötelezettség</b>                                             | <b>12 760</b>    | <b>-</b>               | <b>2 120</b>     |
| <b>D. Adózott eredmény (=C-X)</b>                                               | <b>2 620 239</b> | <b>-</b>               | <b>566 686</b>   |

Budapest, 2021. december 15.

  
 .....  
 a vállalkozás vezetője



## Kiegészítő melléklet

### 1 A Társaság bemutatása

|                       |                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A társaság neve:      | KÖKI EAST END Zrt.                                                                                                                                                        |
| A társaság székhelye: | 1191 Budapest, Vak Bottyány u.75. A-C. ép.                                                                                                                                |
| Alapítás időpontja:   | 2016.11.24.                                                                                                                                                               |
| Adószám:              | 25817346-2-44                                                                                                                                                             |
| Cégjegyzékszám:       | Cg.01-10-049107<br>Bejegyzés: Fővárosi Cégbíróság 2016.12.06.                                                                                                             |
| Résztvényesek:        | KEQI Kft. (74%, 50 680 db részvény)<br>1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fszl.1.<br>RTGG Invest Kft. (26%, 17 920 db részvény)<br>1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fszl.1. |
| Alaptőke összege:     | 8.575.000.000 Ft                                                                                                                                                          |
| Tevékenység:          | Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése                                                                                                                 |

A beszámoló aláírására:

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

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

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

bármely két személy együttesen jogosultak, és

**Fodor Csaba** igazgatósági tag (2100 Gödöllő, Fenyvesi nagyút 1/B.)

**Szabó Dóra** igazgatósági tag (1053 Budapest, Veres Pálné utca 34. 3.em.2)

az alábbi személyek bármelyikével együttesen írhatnak alá: Bárány Kristóf Péter, Marton András, Németh Gábor.

A számviteli törvény alapján a Társaság könyvvizsgálata kötelezett, a könyvvizsgáló adatai:

**Első Magyar Audit Holding Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.**

Székhely: 2011 Budakalász, Bokros utca 57.

Cégjegyzékszám: 13-09-095120

Kamarai nyilvántartási száma: 002184

KÖKI EAST END Zrt.  
Kiegészítő melléklet a 2021. szeptember 30-án végződő évre

---

Dr. Bernula Pál  
2011. Budakalász, Bokros utca 57  
Kamarai tagsági száma: 001119

Díjazása: 1.600.000 Ft + ÁFA

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

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

## 2 Számviteli Politika

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

Az üzleti évben csak olyan gazdasági események következtek be, amelyek valós és megbízható bemutatásához a számviteli alapelvek érvényesítése megfelelő alapot biztosított, a Társaság a számviteli törvény előírásaitól nem tért el.

A nyilvántartások vezetése és a beszámoló elkészítése a vállalkozás folytatása elvén alapul, az eszközök és a kötelezettségek értékelésénél, a céltartalék képzésénél az óvatosság elvének figyelembevételével jár el a társaság.

A mérleg nem tartalmaz olyan tételeket, amelyek több mérlegcsohoz is hozzárendelhetők lennének, illetve nem változott meg az eszközök besorolása. A beszámoló összeállításakor az összehasonlíthatóság követelménye biztosított, nem került sor az értékelési elvek megváltoztatására a tartósan megváltozott körülmények miatt.

### 2.1 A mérlegkészítés időpontja

A Társaság 2021.09.30-án beolvadt az anyavállalatába, a KEQI Kft-be, így a záró beszámoló fordulónapja: 2021.09.30, a mérlegkészítés időpontja: 2021.11.30.

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

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

A Társaság jelentősnek minősít minden olyan – ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt – hibát, amely a mérlegfőösszeg 2%-át, de legalább az 5 millió Ft-ot eléri. Ezen tételek a mérlegben és az eredménykimutatásban külön oszlopban, az előző év adatai mellett kerülnek bemutatásra.

Tárgyi eszközök nyilvántartása tételesen, egyedileg történik.

A 200 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközök tekintetében az értékcsökkenési leírás elszámolása egyösszegű, míg az értékhatár feletti eszközök tekintetében lineáris.

A Társaságnál az Immateriális javak és a tárgyi eszközök maradványértéke egyedileg kerül megállapításra, amennyiben azt jelentősnek minősítjük.

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök a Társaság mérlegében beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve az ismert piaci értéküknél nem magasabb értéken kerülnek kimutatásra.

A Társaság az alábbi ÉCS leírási kulcsokat alkalmazza:

| Megnevezés                  | %    | Hasznos élettartam(év) |
|-----------------------------|------|------------------------|
| Vagyoni értékű jogok        | 20   | 5                      |
| Szellemi termékek           | 20   | 5                      |
| Ingatlanok                  | 5    | 20                     |
| Számítástechnikai eszközök  | 33   | 3                      |
| Termelő gépek, berendezések | 10   | 10                     |
| Egyéb gépek, berendezések   | 14,5 | 7                      |

## 2.3 Az árfolyam-különbszetek elszámolásának rendje

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) hivatalos devizaárfolyamon kerülnek elszámolásra.

A Társaság az év végi forintérték meghatározásához az MNB devizaárfolyamát veszi alapul az alább felsorolt mérlegkételemek esetében:

- a valutapénztárban lévő valutakészlet,
- a deviza számlán lévő devizakészlet,
- a külföldi pénzürtékre szóló követelések értéke,
- a külföldi pénzürtékre szóló tartozások értéke.

## **2.4 A beszámoló választott formája**

A Társaság mérlegét "A" változat, eredménykimutatását összköltség eljárással készítette. Az éves beszámoló adatai ezer forintban értendők.

## **2.5 Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított ügyletek**

A Társaság kapcsolt vállalkozásaival 2021. évben kölcsön ügyleteket folytatott.

## **2.6 Értékhelyesbítés, értékelési tartalék**

A Társaság él azzal a lehetőséggel, hogy értékhelyesbítést mutasson ki a befektetett eszközök vonatkozásában, amennyiben azok piaci értéke tartósan és jelentősen eltér a könyv szerinti értéktől.

## **2.7 Értékvesztés**

A Társaság a vevőkövetelésekre, az adós minősítése alapján, az üzleti év mérlegfordulónapján egyenlegként mutatkozó és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésekre értékvesztést számol el, amennyiben az egyedi vizsgálat során megállapításra kerül, hogy a követelés megtérülése nagy valószínűséggel nem várható.

A Társaság az éven túli követeléseire 100% értékvesztést számolt el.

## **2.8 Időbeli elhatárolás**

A Társaság a gazdasági események hatását olyan arányban mutatja ki, ahogyan az időszakok között megoszlik.

## **2.9 Kivételes nagyságú bevételek, költségek, ráfordítások**

A Társaság azokat a bevételeket, ráfordításokat, költségeket tekinti kivételes nagyságúnak, amelyek egy tranzakcióhoz köthetően az egyes eredménykimutatás sorok összegének legalább 50%-át kiteszik. A személyi jellegű ráfordítások közül az alapbérek és a kapcsolódó járulékok semmilyen esetben sem minősülhetnek kivételes nagyságúnak. A Társaság a részesedések megszerzésével és a káreseményekkel kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat akkor tekinti kivételes előfordulásúnak, ha azok a 10 millió Ft-ot meghaladják.

A Társaság azokat az egyéb és pénzügyi bevételeket/ráfordításokat tekinti jelentős összegűnek, és mutatja be a kiegészítő mellékletében, amelyek egy gazdasági eseményhez kapcsolódóan meghaladják az adott eredménykimutatás sor összegének 20%-át, de legalább az 5 millió Ft-ot. Az iparűzési adó akkor sem minősül jelentős ráfordításnak, ha meghaladja ezeket az értékhatárokat.



## Mérleg

### 2.9.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

A Társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek értékében bekövetkezett tárgyvévi változásait a következő táblázat tartalmazza.

| Bruttó érték                 | Adatok eFt-ban |           |           |        |            |
|------------------------------|----------------|-----------|-----------|--------|------------|
| Eszközcsoport                | Nyitó          | Növekedés | Csökkenés | Záró   |            |
| Beruházások, felújítások     | 106 916        | 159 622   | -         | 840    | 265 698    |
| Beruházásokra adott előlegek | 8 835          | 75 932    | -         | 51 268 | 33 499     |
| Szellemi termékek            | 1 009          | -         | -         | -      | 1 009      |
| Vagyoni értékű jogok         | 4 357          | 6 094     | -         | -      | 10 491     |
| Ingatlanok                   | 18 813 212     | 942 810   | -         | -      | 19 756 022 |
| Termelőgépek, berendezések   | 508 526        | 238       | -         | -      | 508 764    |
| Irodai és egyéb berendezések | 84 093         | 6 527     | -         | -      | 90 620     |
| MIND ÖSSZESEN:               | 19 526 988     | 1 191 223 | -         | 52 108 | 20 656 103 |

| Értéksökkenés                |                |                |           |                  | Záró Nettó        |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------|------------------|-------------------|
| Eszközcsoport                | Nyitó          | Növekedés      | Csökkenés | Záró             |                   |
| Beruházások, felújítások     | -              | -              | -         | -                | 265 698           |
| Beruházásokra adott előlegek | -              | -              | -         | -                | 33 499            |
| Szellemi termékek            | 720            | 136            | -         | 856              | 153               |
| Vagyoni értékű jogok         | 2 755          | 948            | -         | 3 703            | 6 788             |
| Ingatlanok                   | 651 836        | 267 780        | -         | 919 616          | 18 836 406        |
| Termelőgépek, berendezések   | 195 806        | 38 229         | -         | 235 035          | 273 729           |
| Irodai és egyéb berendezések | 40 248         | 9 585          | -         | 49 833           | 40 787            |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>892 365</b> | <b>316 678</b> | <b>-</b>  | <b>1 209 043</b> | <b>19 457 060</b> |

| Értékhelyesbítés                  |                   |              |           |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Eszközcsoport                     | Nyitó             | Növekedés    | Csökkenés | Záró              |                   |
| Tárgyi eszközök értékhelyesbítése | 20 829 467        | 1 279        | -         | 20 830 746        | 20 830 746        |
| <b>MIND ÖSSZESEN</b>              | <b>20 829 467</b> | <b>1 279</b> | <b>-</b>  | <b>20 830 746</b> | <b>20 830 746</b> |

|                                       |                   |                |          |               |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|----------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:</b> | <b>39 464 090</b> | <b>875 824</b> | <b>-</b> | <b>52 108</b> | <b>40 287 806</b> | <b>40 287 806</b> |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|----------|---------------|-------------------|-------------------|

### 2.9.2 Befektetések

A Társaságnak 2021. szeptember 30-án nem állnak fent befektetései.

## 2.10 Forgóeszközök

### 2.10.1 Készletek

A Társaság 2021. szeptember 30-án készletállománnyal nem rendelkezik.

KÖKI EAST END Zrt.  
Kiegészítő melléklet a 2021. szeptember 30-án végződő évre

### 2.10.2 Követelések

A vevőkövetelések állománya a számlázott és a vevő által elismert összegben kerül kimutatásra, mely nem tartalmazza az Sztv. 3.§ (4) bekezdés 10. pontja alapján behajthatatlannak minősülő, valamint a vevő által el nem ismert követeléseket.

A devizában fennálló követeléseket év végén az MNB által közzétett hivatalos szeptember 30-i árfolyamára értékeli át a Társaság.

A Társaság a jelentős (365 napot meghaladó) követelésekre 100% értékvesztést számolt el, melynek értéke 113 644 eFt.

Jelentős értéket képvisel az alapítónak nyújtott kölcsönök értéke (1 969 608 eFt), és a vevőkkel szembeni követelések értéke (560 921 eFt).

| Követelések                               | 2020.12.31       | Adatok eFt-ban   |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                           |                  | 2021.09.30       |
| Vevőkövetelések                           | 880 856          | 560 921          |
| Követelés kapcsolt vállalkozással szemben | 1 882 173        | 1 969 608        |
| Társasági adó elszámolás                  | 154 129          | 145 577          |
| Adott előlegek                            | 647              | 305              |
| ÁFA elszámolás                            | 65 321           | 93 642           |
| Eltérő időszaki áfa követelés             |                  | 21 275           |
| Iparűzési adó                             | 645              | 25 556           |
| Szállítói túlfizetés                      | 15               | 9 844            |
| Adott utalványok                          | 114              | 114              |
| Árbevételek rendezése átalakulás miatt    |                  | 97 806           |
| <b>Összesen</b>                           | <b>2 983 900</b> | <b>3 024 648</b> |

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

| Pénzeszközök    | 2020.12.31       | Adatok eFt-ban |
|-----------------|------------------|----------------|
|                 |                  | 2021.09.30     |
| Pénztár         | -                | -              |
| Bankbetétek     | 2 297 399        | 674 252        |
| <b>Összesen</b> | <b>2 297 399</b> | <b>674 252</b> |

A KEE Zrt. házi pénztár állománnyal nem rendelkezik.

A bankbetétállomány csökkenését az okozta, hogy a Társaság az év során nagy volumenű beruházásokat hajtott végre.

KÖKI EAST END Zrt.  
Kiegészítő melléklet a 2021. szeptember 30-án végződő évről

### 2.10.3 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

| Aktív időbeli elhatárolások                 | 2020.12.31    | Adatok eFt-ban |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                             |               | 2021.09.30     |
| BKV közüzemi díj bevételek                  | 4 045         | 4 045          |
| HT Egyéb bérleti díj bevételek              | 807           | 2 343          |
| HT Retail bérleti díj bevételek             | 3 875         | 2 550          |
| Bérleti díj kedvezmény                      | -             | 748            |
| RT bérleti díj stand bevételek              | 88            | -              |
| Forgalomarányos bérleti díj bevételek       | 2             | -              |
| ÜM díj-Retail bevételek                     | 300           | 263            |
| Továbbszámlázott áram bevételek             | 19 334        | -              |
| Továbbszámlázott távfűtés bevételek         | 13 578        | -              |
| Továbbszámlázott gáz bevételek              | 175           | -              |
| Elektromos rendszerhasználati díj bevételek | 5 693         | -              |
| Vizes blokk bevétel                         | -             | 1 907          |
| Áram                                        | 8 101         | 1 428          |
| Távfűtés                                    | 5 395         | -              |
| Gáz                                         | 55            | -              |
| Write licenses                              | -             | 381            |
| Karbantartás                                | -             | 116            |
| Marketing események                         | 480           | 92             |
| Reklámügynöki tevékenység/külső reklám      | 475           | 480            |
| Online marketing                            | 8             | 6              |
| Egyéb marketing                             | 42            | -              |
| Mindősített bronz csomag                    | -             | 23             |
| Vagyonbiztosítás                            | 10 774        | 2 465          |
| Terrorizmus elleni biztosítás               | 6 791         | 1 554          |
| Felöltségbiztosítás                         | 3 953         | 904            |
| Építménadó IV.n.év                          | -             | 43 723         |
| <b>Összesen</b>                             | <b>83 971</b> | <b>63 028</b>  |

### 2.11 Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változások a következők:

| Tőkeelem                       | Nyitás            | Növekedés      | Csökkenés | Átkönyvelés | Adatok eFt-ban    |
|--------------------------------|-------------------|----------------|-----------|-------------|-------------------|
|                                |                   |                |           |             | Zárás             |
| Jegyzett tőke                  | 8 575 000         | -              | -         | -           | 8 575 000         |
| Jegyzett, be nem fiz. tőke (-) | -                 | -              | -         | -           | -                 |
| Tőketartalék                   | -                 | -              | -         | -           | -                 |
| Eredménytartalék               | 455 306           | -              | -         | 25 162      | 430 144           |
| Lekötött tartalék              | -                 | -              | -         | -           | -                 |
| Értékelési tartalék            | 20 829 467        | 1 279          | -         | -           | 20 830 746        |
| Adózott eredmény               | - 25 162          | 385 012        | -         | 25 162      | 385 012           |
| <b>Saját tőke</b>              | <b>29 834 611</b> | <b>386 291</b> | <b>-</b>  | <b>-</b>    | <b>30 220 902</b> |



KÖKI EAST END Zrt.  
Kiegészítő melléklet a 2021. szeptember 30-án végződő évre

A saját tőke állományában cégbíróságon kötelezően átfuttatott változás nem történt.

## 2.12 Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek állományának alakulása:

|                                        |                   | Adatok eFt-ban    |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b> | <b>2020.12.31</b> | <b>2021.09.30</b> |
| Hosszú lejáratra kapott bankkölcsön    | 11 354 852        | 11 367 065        |
| Óvadék                                 | 267 011           | 326 718           |
| <b>Összesen</b>                        | <b>11 621 863</b> | <b>11 693 783</b> |

A Társaság rövid lejáratú kötelezettségei:

|                                                   |                   | Adatok eFt-ban    |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>             | <b>2020.12.31</b> | <b>2021.09.30</b> |
| Szállítók                                         | 496 284           | 742 367           |
| Tagi kölcsön                                      | 2 196 084         | 829 267           |
| Egyéb kölcsön                                     | -                 | 250               |
| Késedelmi pótlék                                  | -                 | 40                |
| Önellenőrzési pótlék                              | -                 | 112               |
| SZJA                                              | 101               | 64                |
| SZOCHO                                            | 105               | -                 |
| Elterelő időszaki áfa                             | -                 | 10 066            |
| ÁFA                                               | 162 643           | -                 |
| Innovációs járulék                                | 3 212             | 1 922             |
| TB járulék                                        | 125               | -                 |
| Szakképzési hozzájárulás                          | 10                | -                 |
| Vevői túlfizetés                                  | 18 446            | 13 168            |
| Utalványok                                        | 854               | 874               |
| Nem számlázott szolgáltatások                     | 13 761            | -                 |
| Garanciális visszatartás                          | 12 924            | 31 945            |
| Technikai számla átalakulás miatt költségek rend. | 0                 | 138 702           |
| <b>Összesen</b>                                   | <b>2 904 549</b>  | <b>1 768 777</b>  |

Az alapítók által nyújtott kölcsönök értéke teszi ki a rövid lejáratú kötelezettségek döntő hányadát. (829 267 eFt).

A Társaság nem tart nyilván a környezet védelmével kapcsolatos kötelezettségeket.

### 2.13 Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

| Passzív időbeli elhatárolás           | 2020.12.31     | Adatok eFt-ban |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                       |                | 2021.09.30     |
| Bérleti díj bevételek                 | 449 194        | 352 973        |
| Marketing bevételek                   | 8 079          | 6 933          |
| Közös ktg.bevételek                   | -              | -              |
| Raktár bérleti díj bevételek          | 1 230          | 1 049          |
| Továbbszámolt közüzemi díjak bevétele | 3 678          | 199            |
| Közüzemi díjak                        | 2 864          | 3 272          |
| Könyvvizsgálat                        | -              | 1 600          |
| Számviteli szolgáltatás               | 730            | -              |
| Egyéb                                 | 2 316          | -              |
| Határozott bevételek                  | 246            | 246            |
| <b>Összesen</b>                       | <b>458 337</b> | <b>366 272</b> |

A bérleti díjakat a Társaság előre számlázza, így az átvevő Társaságnál esedékes értékek szerepelnek a kimutatásban.

### 3 Eredménykimutatás

#### 3.1 Értékesítés nettó árbevétele

| Értékesítés nettó árbevétele        | 2020.12.31       | Adatok eFt-ban<br>2021.09.30 |
|-------------------------------------|------------------|------------------------------|
| HT Retail bérleti díj               | 1 901 278        | 1 311 823                    |
| HT OBI bérleti díj                  | 239 290          | 198 918                      |
| HT Iroda bérleti díj                | 135 677          | 121 493                      |
| HT Parkoló bérleti díj              | 91 945           | 90 093                       |
| HT Raktár bérleti díj               | 11 052           | 9 327                        |
| HT Bérleti díj kedvezmény           | -                | 15 072                       |
| HT Egyéb bérleti díj                | 290 224          | 76 744                       |
| RT Bérleti díj promóció             | 6 751            | 10 749                       |
| RT Bérleti díj stand                | 36 963           | 32 549                       |
| RT Bérleti homlokzat és reklám      | 24 450           | 18 172                       |
| RT Egyéb bérleti díj                | 13 577           | 14 253                       |
| Forgalomarányos bérleti díj         | 166 818          | 95 446                       |
| ÜM díj - Retail                     | 975 191          | 654 001                      |
| ÜM díj - Iroda                      | 67 672           | 62 231                       |
| ÜM elszámolás - Retail              | -                | 65 597                       |
| ÜM díj - Egyéb                      | 1 834            | 1 926                        |
| Továbbszámolt áram bevétel          | 353 165          | 103 790                      |
| Továbbszámolt távfűtés bevétel      | 65 938           | 21 628                       |
| Továbbszámolt gáz bevétel           | 16 551           | 1 419                        |
| Továbbszámolt víz bevétel           | 8 351            | 1 788                        |
| Továbbszámolt szennyvíz bevétel     | 13 869           | 2 959                        |
| Továbbszámolt egyéb bevétel         | 6 218            | 2 322                        |
| Marketing bevétel                   | 28 286           | 44 632                       |
| Marketing bevétel - RT Mozi bevétel | -                | 838                          |
| Elektromos rendszerhasználati díj   | 101 192          | 78 530                       |
| Vízblok bevétel                     | -                | 2 100                        |
| Egyéb épülethez kapcsolódó bevétel  | 99 007           | 9 851                        |
| KEOJ-be könyvelt nettó árbevétel    | -                | 97 806                       |
| <b>Összesen</b>                     | <b>4 655 300</b> | <b>3 067 855</b>             |

Lejontős összegeket képvisel a kereskedelmi egységeknek számlázott bérleti és közüzemi díjak értéke.

(2 884 097 e Ft)

#### 3.2 Aktivált saját teljesítmény értéke

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

### 3.3 Egyéb bevételek

| Egyéb bevételek               | 2020.12.31    | Adatok efi-ban |
|-------------------------------|---------------|----------------|
|                               |               | 2021.09.30     |
| Követelés ÉV visszafrás       | -             | 38 512         |
| Kapott kártérítés, kötbér     | 24 333        | 580            |
| Feltett tárgyi eszköz         | 53            | 0              |
| Felengedett kötelezettség     | -             | 264            |
| Engedményezések               | 347           | 0              |
| Adók, vevőkövetelés rendezése | 46            | 0              |
| TÁO jóváírás                  | 780           | 0              |
| Kerekítés                     | 4             | 0              |
| <b>Összesen</b>               | <b>25 563</b> | <b>39 356</b>  |

### 3.4 Anyagjellegű ráfordítások

A táblázat részletesen tartalmazza a KÖKI Zrt. anyagjellegű ráfordításait:

| Anyagjellegű ráfordítások                         | 2020.12.31       | Adatok eFt-ban   |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                   |                  | 2021.09.30       |
| Karbantartási anyagok                             | 2 792            | 13 606           |
| Elektromos áram                                   | 241 709          | 211 246          |
| Távfűtés                                          | 29 647           | 45 297           |
| Gázszolgáltatás                                   | -                | 173              |
| Vízdíj                                            | 7 200            | 4 931            |
| Egyéb anyagok                                     | 11 751           | 4 382            |
| Property menedzsment                              | 193 390          | 150 152          |
| Facility menedzsment                              | 91 165           | 55 626           |
| Karbantartás                                      | 152 897          | 106 760          |
| Környezetvédelmi/energetikai szakreferens         | 4 465            | 3 133            |
| Biztonsági szolgálat                              | 185 664          | 124 716          |
| Takarítás                                         | 198 313          | 140 152          |
| Általános személyszállítás                        | 34 418           | 12 835           |
| Szelektív hulladékgyűjtés                         | 12 876           | 21 719           |
| Kertészeti tevékenység                            | 14 509           | 12 708           |
| Bérbeadás/ jutalék - retail                       | 27 151           | 58 224           |
| Marketing tevékenység                             | 99 400           | 529 104          |
| Posta,futár,telefon mobil,internet,Teco,theni 20% | -                | 2                |
| Számviteli szolgáltatás                           | 8 224            | 4 970            |
| Adótanácsadás                                     | 9 806            | 3 601            |
| Könyvvizsgálat                                    | 1 600            | 1 600            |
| Jogi szolgáltatás                                 | 81 656           | 50 413           |
| Ingatlan értékebecslés                            | -                | 1 255            |
| Menedzsment díj                                   | 175 297          | 87 139           |
| Műszaki tanácsadás                                | 12 826           | 3 829            |
| Licencek                                          | -                | 2 419            |
| Szakértő díj(könyv,bérsz,ügyv,aud,ford,tanad,ügy) | 15               | -                |
| Egyéb igénybe vett szolgáltatás                   | 13               | 673              |
| Szennyvíz                                         | 6 084            | 5 100            |
| KEOI-be könyvelt igénybevett szolgáltatások       | -                | 138 702          |
| Hatósági díjak                                    | 5 023            | 289              |
| Pénzügyi szolgáltatási díjak                      | 3 902            | 3 714            |
| Biztosítási díjak                                 | 28 729           | 16 594           |
| Továbbszámított közzemeli szolgáltatás            | 457 874          | 133 574          |
| Továbbszámított Irodai kiépítések                 | 3 726            | -                |
| <b>Összesen</b>                                   | <b>2 102 121</b> | <b>1 948 488</b> |



### 3.5 Személyi jellegű ráfordítások

| Személyi jellegű ráfordítások      | 2020.12.31   | Adatok eFt-ban |
|------------------------------------|--------------|----------------|
|                                    |              | 2021.09.30     |
| Irodai reprezentáció               | -            | -              |
| Bérköltség                         | 3 903        | 5 400          |
| Személyi jellegű ráfordítás        | 2 106        | 1 334          |
| Béren kívüli juttatások utáni SZJA | 396          | 230            |
| SZOCIÓ                             | 1 018        | 1 008          |
| Szakképzési hozzájárulás           | 59           | 81             |
| <b>Összesen</b>                    | <b>7 482</b> | <b>8 053</b>   |
| Átlagos statisztikai létszám       | 2            | -              |

A KÖKI Zrt. munkavállalói létszámmal a fordulónapon nem rendelkezik.

### 3.6 Egyéb ráfordítások

A Társasági egyéb ráfordítási a tárgyidőszakban:

| Egyéb ráfordítások           | 2020.12.31     | Adatok eFt-ban |
|------------------------------|----------------|----------------|
|                              |                | 2021.09.30     |
| Bírság, késedelmi kamat      | -              | 1              |
| Önellenzési pótlék           | 448            | 1 639          |
| Késedelmi pótlék             | 256            | 565            |
| Terven felüli écs.           | -              | 840            |
| Vevő engedményezések         | 281 673        | -              |
| Felengedett követelések      | 323 610        | 47 048         |
| Építményadó                  | 177 765        | 131 169        |
| Iparűzési adó                | 78 012         | 53 095         |
| Klímavédelmi felügyeleti díj | -              | 51             |
| Innovációs járulékok         | 11 702         | 7 964          |
| Követelés értékesztés        | 38 512         | 113 644        |
| Egyéb ráfordítás, kerekítés  | 638            | 3              |
| <b>Összesen</b>              | <b>912 616</b> | <b>356 019</b> |

Jelentős nagyságrendű az építményadó értéke (131 169 eFt), a követelések értékesztése (113 644 eFt).

### 3.7 Pénzügyi műveletek eredménye

| Pénzügyi műveletek eredménye         | Adatok eFt-ban     |               |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|
|                                      | 2020.12.31         | 2021.09.30    |
| Kapott kamatok                       | 135 613            | 109 980       |
| -ebből társult vállalkozástól kapott | 135 613            | 109 980       |
| Árfolyam nyereség                    | 36 725             | 158 418       |
| Árfolyam veszteség                   | - 1 036 873        | - 35 681      |
| Fizetendő kamatok                    | - 455 887          | - 323 350     |
| -ebből kapcsolt vállalkozásnak adott | - 155 136          | - 101 934     |
| <b>Összesen</b>                      | <b>- 1 320 422</b> | <b>90 833</b> |

A Társaság a KEQI Kft részére fizetett kölcsönkamat, illetve az Erste Banknak fizetett hitelkamat miatt realizált pénzügyi eredményében veszteséget, mely veszteség az előző évhez képest lényegesen kevesebb.

Tekintettel az euróban denominált kölcsönökre, 2021. év folyamán 151 167 eFt összegű nem realizált árfolyamnyereség került elszámolásra, a forint euróval szembeni minimális erősödésének következményeként.



#### 4 Mérlegen kívüli tételek

##### 4.1 Adózás

A számvitel és adózás alapjául szolgáló eredmény kapcsolata:

|                                                                 |                   | Adatok eft-ban    |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Adózás</b>                                                   | <b>2020.12.31</b> | <b>2021.09.30</b> |
| Adózás előtti eredmény                                          | - 37 922          | 387 140           |
| + Szvsz. szerinti écs.                                          | 375 144           | 316 678           |
| + Tervezett felüli écs.                                         | -                 | 840               |
| + Követelés ÉV                                                  | 38 512            | 113 644           |
| + Bíróságok késedelmi pótlék                                    | 256               | 565               |
| - Követelés ÉV                                                  | -                 | 38 512            |
| - Adó-felajánlással összefüggésben egyéb bevételek              | 780               | -                 |
| - TAO IV. szerinti écs.                                         | 785 360           | 622 749           |
| - Elhatárolt veszteség                                          | -                 | 78 803            |
| <b>Adó alapjául szolgáló nyereség/(elhatárolható veszteség)</b> | <b>409 150</b>    | <b>78 803</b>     |
| Tárgyévi társasági adó (5%)                                     | -                 | 7 092             |
| Adókedvezmények                                                 | -                 | 4 964             |
| <b>Összes tárgyévi társasági adókötelezettség</b>               | <b>-</b>          | <b>2 128</b>      |
| <b>Nyereség -minimum</b>                                        | <b>2019.12.31</b> | <b>2021.09.30</b> |
| Értékesítés nettó árbevétele                                    | 4 655 300         | 3 067 855         |
| Egyéb bevételek                                                 | 25 563            | 39 356            |
| Pénzügyi műveletek bevétele                                     | 172 338           | 268 398           |
| <b>Összes bevétel</b>                                           | <b>4 853 201</b>  | <b>3 375 609</b>  |
| Bevételt növelő tételek                                         | -                 | -                 |
| Bevételt csökkentő tételek                                      | -                 | -                 |
| <b>Korrigált összes bevétel</b>                                 | <b>4 853 201</b>  | <b>3 375 609</b>  |
| Társasági adóalap                                               | 97 064            | 67 512            |
| Társasági adó 9%                                                | 8 736             | 6 076             |
| Adókedvezmények                                                 | - 6 115           | -                 |
| TAO korábbi évek miatt                                          | - 15 381          | -                 |
| <b>Összes tárgyévi társasági adókötelezettség</b>               | <b>- 12 760</b>   | <b>6 076</b>      |
| Nyereség-minimum alapján adózik                                 | Igen              | nem               |

##### 4.2 Származtatott ügyletek

A Társaság hitelfelvétele kapcsán kamatfedezeti ügyletekkel rendelkezik, hogy a változó kamatláb miatti kamatkockázatot fedezze.

A Társaság az alábbi kamatswap ügyleteket kötötte, amit az év során meg is tartott:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Ügylet futamidejének kezdő napja:  | 2017.10.02        |
| Ügylet futamidejének utolsó napja: | 2022.06.30        |
| Névleges tőkeösszeg 2020.12.31-ig: | 26 774 846,05 EUR |
| Fizetett fix kamatláb:             | 0,33 %            |

#### 4.3 COVID-19 hatása

2021 évben a járvány tovább folytatódott, az első negyedévben érződött a korlátozások hatása,. Az 1-9 hónapot együttevén és összehasonlítva a megelőző év azonos időszakával megállapíthatjuk, hogy az idei év árbevétele elmarad a 2020-as évtől. Bérleti Kedvezmény programunkat egész évben folytatjuk, segítve bérleink talpon maradását.

#### 4.4 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 2021 évben támogatásban nem részesült.

A Társaság a vezető tisztségviselő részére kölcsönt, előleget nem folyósított, nevében garanciát nem vállalt 2021. évben

A társaságnak 2021. szeptember 30-án többségi vagy jelentős részesedése más társaságban nem volt.

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

#### 4.5 Pénzügyi mutatók

| KÖKI EAST END Zrt.                                    |      |                          |                          |
|-------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatók          |      |                          |                          |
|                                                       |      | Bázis évre<br>2020.12.31 | Tárgy évre<br>2021.09.30 |
| Befektetett eszközök aránya =                         |      |                          |                          |
| <u>Befektetett eszközök</u>                           | 88%  | 91%                      |                          |
| <u>Összes eszköz</u>                                  |      |                          |                          |
| Forgóeszközök aránya =                                |      |                          |                          |
| <u>Forgóeszközök (aktív időbeli elhatárolás)</u>      | 12%  | 9%                       |                          |
| <u>Összes eszköz</u>                                  |      |                          |                          |
| Tőkeerősség (saját tőke aránya) =                     |      |                          |                          |
| <u>Saját tőke</u>                                     | 67%  | 69%                      |                          |
| <u>Mérleg főösszege</u>                               |      |                          |                          |
| Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva = |      |                          |                          |
| <u>Adózott eredmény</u>                               | 0%   | 1%                       |                          |
| <u>Saját tőke</u>                                     |      |                          |                          |
| Kötelezettségek aránya =                              |      |                          |                          |
| <u>Kötelezettségek</u>                                | 32%  | 31%                      |                          |
| <u>Mérleg főösszege</u>                               |      |                          |                          |
| Befektetett eszközök fedezete =                       |      |                          |                          |
| <u>Saját tőke</u>                                     | 76%  | 75%                      |                          |
| <u>Befektetett eszközök</u>                           |      |                          |                          |
| Forgótőke, saját tőke aránya =                        |      |                          |                          |
| <u>Forgóeszközök</u>                                  | 18%  | 12%                      |                          |
| <u>Saját tőke</u>                                     |      |                          |                          |
| Likviditási mutató =                                  |      |                          |                          |
| <u>Forgóeszközök</u>                                  | 182% | 209%                     |                          |
| <u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>                 |      |                          |                          |
| Árbevétel arányos üzleti eredmény =                   |      |                          |                          |
| <u>Üzem(üzleti) tevékenység eredménye</u>             | 28%  | 16%                      |                          |
| <u>Értékesítés nettó árbevétele</u>                   |      |                          |                          |
| Bevétel arányos adózás előtti eredmény =              |      |                          |                          |
| <u>Adózás előtti eredmény</u>                         | -1%  | 11%                      |                          |
| <u>Összes bevétel</u>                                 |      |                          |                          |
| Eszköz arányos jövedelmezőség =                       |      |                          |                          |
| <u>Adózás előtti eredmény</u>                         | 0%   | 1%                       |                          |
| <u>Eszközök összesen</u>                              |      |                          |                          |

KÖKI EAST END Zrt.  
Kiegészítő melléklet a 2021. szeptember 30-án végződő évre

4.6 Cash Flow kimutatás

| KÖKI EAST END Zrt.                                                                             |   |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------|-------------|
| Cash Flow                                                                                      |   |             |             |
|                                                                                                |   | 2020.12.31  | 2021.09.30  |
| I. Széleskörű tevékenységből származó pénzeszközváltozás                                       |   | 853 946     | 555 952     |
| 1.a. Adózás előtti eredmény                                                                    | ± | 97 892      | 347 140     |
| ebből működésre használt, pénzügyileg rendezett támogatás                                      |   | -           | -           |
| 1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben                                                   | ± | -           | -           |
| 2. Elszámolt amortizáció                                                                       | + | 376 144     | 316 676     |
| 3. Elszámolt értékesítés és visszatérítés                                                      | + | 38 512      | 75 132      |
| 4. Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete                                              | ± | -           | -           |
| 5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye                                              | ± | -           | -           |
| 6. Szállítói kötelezettség változása                                                           | ± | 455 141     | 246 083     |
| 7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása                                              | ± | 81 682      | 1 381 855   |
| 8. Passzív időbeli elhatárolások változása                                                     | ± | 187 113     | 102 065     |
| 9. Vevőkövetelés változása                                                                     | ± | 211 534     | 144 809     |
| 10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása                               | ± | 347 121     | 260 683     |
| 11. Aktív időbeli elhatárolások változása                                                      | ± | 250 359     | 20 949      |
| 12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)                                                    | - | 12 570      | 2 128       |
| 13. Fizetett, osztalék, részesedés                                                             | - | -           | -           |
| II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás                                     |   | - 1 665 375 | - 1 067 195 |
| 14. Befektetett eszközök beszerzése                                                            | - | - 3 212 312 | - 1 139 115 |
| 15. Befektetett eszközök eladása                                                               | + | -           | -           |
| 16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, | + | 1 546 937   | -           |
| 17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek                             | - | -           | 71 920      |
| 18. Kapott osztalék, részesedés                                                                | + | -           | -           |
| III. Pénzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás                                                   |   | 2 430 302   | -           |
| 19. Részvénykihozatal, tőkebevonás bevétele                                                    | + | 2 430 302   | -           |
| 20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele                     | + | -           | -           |
| 21. Hitel és kölcsön felvétele                                                                 | + | -           | -           |
| 22. Véglegesen kapott pénzeszköz                                                               | + | -           | -           |
| 23. Részvénybevonás, tőkevontás (tőkeleszállítás)                                              | - | -           | -           |
| 24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése                            | - | -           | -           |
| 25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése                                               | - | -           | -           |
| 26. Véglegesen átadott pénzeszköz                                                              | - | -           | -           |
| IV. Pénzeszközök változása (I + II + III sorok)                                                | - | 1 618 873   | - 1 623 147 |
| 27. Devizás pénzeszközök ártértékelése                                                         | ± | -           | -           |
| IV. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 27. sorok)                                    | ± | 1 618 873   | - 1 623 147 |

Budapest, 2021. december 15.

- 23/23 -

  
a vállalkozás vezetője



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### a KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság általános jogutódja a KEQI Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosai részére

#### Vélemény

Elvégeztük a **KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2021. évi beolvadás miatti záró éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely beolvadás miatti záró éves beszámoló a 2021. szeptember 30-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **44.049.734 E Ft**, az adózott eredmény **385.012 E Ft** nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt 2021. évi beolvadás miatti záró éves beszámoló megbízható és valós képet ad a **KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2021. szeptember 30-án fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálata vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól és a jogutód 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 megfeleltünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a **KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **KÖKI EAST END Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2021. évi beadvadás miatti záró éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős a beadvadás miatti záró éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

A beadvadás miatti záró éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaság a beadvadás után hogyan befolyásolja az általános jogutód vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közölje 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 célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a beadvadás miatti záró éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti 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 örmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott beadvadás miatti záró éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a beadvadás miatti záró éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegetc és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.



Első Magyar Audit Holding Kft  
2011. Budakalász Bokros u. 57.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság részéről az általános jogutód vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítünk kell véleményünket. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak.
- Értékeljük a beadvadás miatti záró éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budakalász, 2021. december 15.

Első Magyar Audit Holding Kft.  
2011. Budakalász, Bokros u. 57.



dr. Bernula Pál  
ügyvezető  
Első Magyar Audit Holding Kft  
2011. Budakalász Bokros u. 57.  
Nyilvántartásba-vételi szám: 002184



dr. Bernula Pál  
könyvvizsgáló  
Kamara tagsági szám: 001119



5. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KEQI KFT 2021. szeptember 30.-i BEOLVADÁS UTÁNI VAGYONMÉRLEGE  
KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉssel

"Átvevő" - KEQI Kft.Beolvadás utáni vagyonmérlege

2021.09.30

| Sorszám | A tétel megnevezése                                               | Adatok EUR-ban     |
|---------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| a       | b                                                                 |                    |
| 1       | <b>A. Befektetett eszközök</b>                                    | <b>111 844 154</b> |
| 2       | <b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>                                      | <b>19 253</b>      |
| 5       | 3. Vagyoni értékű jogok                                           | 18 828             |
| 6       | 4. Szellemi termékek                                              | 425                |
| 7       | 5. Üzleti vagy cégérték                                           | -                  |
| 10      | <b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>                                        | <b>111 824 901</b> |
| 11      | 1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                | 110 027 603        |
| 12      | 2. Műszaki berendezések, gépek, járművek                          | 759 263            |
| 13      | 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                    | 113 134            |
| 14      | 4. Beruházások                                                    | 831 983            |
| 16      | 6. Beruházásokra adott előleg                                     | 92 918             |
| 17      | 7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése                              | -                  |
| 18      | <b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>                         | <b>-</b>           |
| 19      | 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                      | -                  |
| 20      | 9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése                | -                  |
| 29      | <b>B. Forgóeszközök</b>                                           | <b>6 597 001</b>   |
| 30      | <b>I. KÉSZLETEK</b>                                               | <b>-</b>           |
| 35      | 5. Áruk                                                           | -                  |
| 37      | <b>II. KÖVETELÉSEK</b>                                            | <b>4 549 229</b>   |
| 38      | 1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)       | 2 861 517          |
| 39      | 2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben                    | -                  |
| 43      | 6. Egyéb követelések                                              | 1 687 712          |
| 46      | <b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>                                          | <b>-</b>           |
| 53      | <b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>                                           | <b>2 047 772</b>   |
| 54      | 1. Pénztár, csekkek                                               | -                  |
| 55      | 2. Bankbetétek                                                    | 2 047 772          |
| 56      | <b>C. Aktiv időbeli elhatárolások</b>                             | <b>179 642</b>     |
| 57      | 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása                           | 37 519             |
| 58      | 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása             | 142 123            |
| 59      | 3. Halasztott ráfordítások                                        | -                  |
| 60      | <b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>                                | <b>118 620 797</b> |
| 61      | <b>D. Saját tőke</b>                                              | <b>9 370 698</b>   |
| 62      | <b>I. JEGYZETT TŐKE</b>                                           | <b>47 000</b>      |
| 65      | <b>III. TŐKETARTALÉK</b>                                          | <b>-</b>           |
| 66      | <b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>                                       | <b>9 323 698</b>   |
| 68      | <b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>                                    | <b>-</b>           |
| 69      | 1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka                          | -                  |
| 71      | <b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>                                      | <b>-</b>           |
| 72      | <b>E. Céltartalékok</b>                                           | <b>-</b>           |
| 76      | <b>F. Kötelezettségek</b>                                         | <b>107 677 401</b> |
| 77      | <b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>                             | <b>-</b>           |
| 82      | <b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>                        | <b>87 216 649</b>  |
| 83      | 1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök                              | -                  |
| 86      | 4. Beruházási és fejlesztési hitelek                              | 31 529 636         |
| 88      | 6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben         | 54 780 772         |
| 91      | 9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                          | 906 241            |
| 92      | <b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>                        | <b>20 460 752</b>  |
| 97      | 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) | 2 615 036          |
| 99      | 6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 10 704 916         |
| 102     | 9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                           | 7 140 800          |
| 105     | <b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>                           | <b>1 572 698</b>   |
| 106     | 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása                         | 1 533 121          |
| 107     | 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása           | 38 895             |
| 108     | 3. Halasztott bevételek                                           | 682                |
| 109     | <b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>                              | <b>118 620 797</b> |



# JACSMENIK GYULA ATTILA

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

Adósz.:63927845-2-29 MKVK tagsági sz:005623 ERSTE BANK:11600006-00000000-72540183

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A beadvadásban résztvevő alább megnevezett gazdasági társaságok tulajdonosainak

KEQI Kft.  
RTGG Invest Kft.  
KÖKI EAST END Befektetési Zrt.

Jelentés a végleges vagyommérlegekről

### Vélemény

Elvégeztem az alább megnevezett gazdasági társaságok bejegyzett beadvadásával összefüggésben a 2021. 09. 30-i fordulónapra elkészített végleges beadvadási vagyommérlegek és végleges vagyontáblák (a továbbiakban együtt: „végleges vagyommérleg” vagy „végleges vagyommérlegek”) könyvvizsgálatát, amelynek során megvizsgáltuk:

- a KEQI Kft. (1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C ép., cégjegyzékszám: 01-09-346582), mint a beadvadás után változatlan formában továbbműködő átvétő társaság („átvétő társaság”), a beadvadás napjára, a beadvadás előtti állapotra vonatkozó végleges vagyommérlegét, amelyben az eszközök és források egyező végösszege 53 360 427 EUR, a jegyzett tőke összege 37 000 EUR, a saját tőke összege - 5 620 449 EUR;
- az RTGG Invest Kft. (1015 Budapest, Bathányi utca 3. fszt.1., cégjegyzékszám: 01-09-346877), mint a beadvadás során az átvétő társaságba történő beadvadás miatt megszűnő társaság („Beadvadó Társaság 1”) beadvadás napjára vonatkozó végleges vagyommérlegét, amelyben az eszközök és források egyező végösszege 28 070 073 EUR, a jegyzett tőke összege 10 000 EUR, a saját tőke összege 2 307 315 EUR; valamint
- a KÖKI EAST END Zrt. (1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C ép., cégjegyzékszám: 01-10-049107), mint a beadvadás során az átvétő társaságba történő beadvadás miatt megszűnő társaság („Beadvadó Társaság 2”) beadvadás napjára vonatkozó végleges vagyommérlegét, amelyben az eszközök és források egyező végösszege 122 183 885 EUR, a jegyzett tőke összege 23 785 088 EUR, a saját tőke összege 83 825 870 EUR; valamint
- a KEQI Kft. (1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C ép., cégjegyzékszám: 01-09-346582), mint a beadvadás után változatlan formában továbbműködő társaság („jogutód társaság”) beadvadás napjára vonatkozó, a beadvadás utáni tényleges vagyoni helyzetét bemutató végleges vagyommérlegét, amelyben az eszközök és források egyező végösszege 118 620 797 EUR, a jegyzett tőke összege 47 000 EUR, a saját tőke összege 9 370 698 EUR.

A beadvadásban résztvevő társaságok a továbbiakban együtt: „Egyesülő Társaságok”.

Véleményem szerint a KEQI Kft., mint átvétő társaság, az RTGG Invest Kft. és a KÖKI EAST END Zrt., mint a beadvadó társaságok, és a KEQI Kft., mint a beadvadás után változatlan formában tovább működő jogutód társaság 2021. 09. 30-i fordulónapra elkészített, mellékelt végleges vagyommérlegeit minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) 136-141. §-okban foglalt rendelkezéseivel összhangban állították össze.

JACSMENIK GYULA ATTILA e.v.  
kamarai tag könyvvizsgáló  
4027 Debrecen, Abigél u. 7., fszt. 3.  
Adósz.: 63927845-2-29 MKVK tagsz.: 005623  
Nyilvántartási szám: 7883528  
ERSTE 11600006-00000000-72540183  
„számviteli törvény”



## A vélemény alapja

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

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

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elégendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

## Egyéb kérdések – a felhasználás korlátozása

Ez a független könyvvizsgálói jelentés az egyes jogi személyek átalakulásáról, egyesüléséről, szétválásáról szóló 2013. évi CLXXVI. törvény (a továbbiakban: „átalakulási törvény”) 11. § (2a) bekezdésére tekintettel, valamint a számviteli törvény 136. § (9) bekezdése alapján az Egyesülő Társaságok tulajdonosai részére készült, és a jelentésem az e törvényekben meghatározott céltól eltérő más célra nem használható fel.

## A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a végleges vagyommérlegekért

A vezetés felelős a végleges vagyommérlegeknek a számviteli törvény 136-141. §-okban foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes végleges vagyommérlegek elkészítése.

A végleges vagyommérlegek elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a jogutód társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és a tudomásunkra hozza a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló végleges vagyommérlegek 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 jogutód társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

## A könyvvizsgáló végleges vagyommérlegek könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a végleges vagyommérlegeket a számviteli törvény 136-141. §-okban foglalt rendelkezéseivel összhangban állították össze és végleges vagyommérlegek 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 végleges vagyommérlegek alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem a végleges vagyommérlegek akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas

könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékokat szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Egyesülő Társaságok belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló végleges vagyommérlegek összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a jogutód társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom erre a figyelmet, vagy ha arra a következtetésre jutok, hogy a vezetés részéről nem helytálló a végleges vagyommérlegek elkészítése során a vállalkozás folytatása elvének alkalmazása, abban az esetben ellenvéleményt kell kibocsátanom. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Előre nem látható jövőbeli események vagy feltételek következtében előfordulhat, hogy a jogutód társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem a végleges vagyommérlegek átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, valamint értékelem azt is, hogy a végleges vagyommérlegekben teljesül-e az alapul szolgáló ügyleteknek és eseményeknek számviteli törvény 136.-141. §-okban foglaltak szerinti bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét, ütemezését és a könyvvizsgálat jelentős megállapításait.

Debrecen, 2021. december 21.

JACSMENIK GYULA ATTILA e.v.  
Kamara tag könyvvizsgáló  
4027 Debrecen, Abády u. 7., fszr. 3.  
Asz.: 63927845-2-29, MKVK Lsz.: 005523  
Nyilvántartási szám: 7888528  
ERSTE 11600006-00000000-72540183  
penzióformái elszámolás

Kamara tag könyvvizsgáló aláírása:

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

Nyilvántartási szám: **MKVK 005523**



