
INFORMÁCIÓS ÖSSZEÁLLÍTÁS

A PCRK INVEST ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

mint kibocsátó által kibocsátásra kerülő, PCRK 2024/A Kötvény
elnevezésű kötvény tájékoztató nélküli nyilvános forgalomba
hozatalához

Forgalmazó:

Concorde Értékpapír Zrt.

2021. május 28.

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

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	2
BEVEZETÉS	8
1. DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK	11
2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	15
2.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása	15
2.1.1. A Kibocsátó jogi státusza	15
2.1.2. Generálkivitelezői kockázat.....	15
2.1.3. Banki finanszírozás hatása	15
2.1.4. Pótmunkából eredő többletköltségek	15
2.1.5. Fit-out munkálatokból adódó többletköltségek	15
2.1.6. Biztosítás.....	15
2.1.7. COVID-19 járvány alakulása.....	16
2.1.8. Munkaerőhiány.....	16
2.1.9. Bérleti díjak alakulása.....	16
2.1.10. Kereslet alakulása	16
2.1.11. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok.....	16
2.1.12. Építési költségek emelkedése.....	16
2.1.13. Fejleszthető ingatlanok számának alakulása	17
2.1.14. Adózási szabályok változásának kockázata	17
2.1.15. Banki finanszírozás és refinanszírozás kockázata.....	17
2.1.16. Késedelem következménye.....	17
2.2. Kötvényekre vonatkozó kockázatok	17
2.2.1. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása	17
2.2.2. Jogszabályváltozások	18
2.2.3. Adószabályok változása.....	18
2.2.4. A forgalomba hozatal módja	18
2.2.5. Likviditásés másodlagos piachiánya	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. Jegyzési eljárás kockázata.....	19
2.2.12. Tranzakciós költségek.....	19
2.2.13. A Kötvények nem biztosítottak.....	19

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

4.4.1.	A Kibocsátó általános üzleti stratégiája	25
5.	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT IDŐSZAKÁNAK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL ...	25
5.1.	Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása....	26
5.2.	Árbevétel	26
5.3.	Működési ráfordítások	26
5.4.	Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA	26
5.5.	Pénzügyi eredmény	26
5.6.	Adózott eredmény	26
5.7.	Befektetett eszközök	26
5.8.	Forgóeszközök	26
5.9.	Források	26
5.10.	Cash Flow	26
5.11.	Információk a kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről....	26
5.12.	Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárata, fajtája, EU-s és állami támogatások).....	26
6.	TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK	27
6.1.	Tulajdonosok	27
6.1.1.	A Kibocsátó 5%-ot meghaladó tényleges tulajdonosa.....	27
6.2.	Igazgatóság	27
6.2.1.	Bárány Kristóf Péter, igazgatóság elnöke	27
6.2.2.	Németh Gábor, igazgatósági tag.....	27
6.2.3.	Marton András, igazgatósági tag.....	28
6.3.	Felügyelőbizottsági tagok	28
6.4.	Egyéb szervezeti egységek	28
6.5.	Kulcsfontosságú munkatársak	28
7.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	28
8.	A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK	28
9.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	28
10.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL	28
10.1.	A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása.....	28
10.2.	A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete	29
11.	EGYÉB, KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK	29
11.1.	Hitelminősítés	29
11.2.	Egyéb kulcsfontosságúnak ítélt információk	29
12.	ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK.....	29
12.1.	Kibocsátó megnevezése.....	29
12.2.	Forgalmazó	29

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

12.42.	Kamatszámítás.....	35
12.43.	Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek.....	36
12.44.	Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege	36
12.45.	Kamatozás késedelem esetén.....	36
12.46.	Kifizetések	36
12.47.	A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás	37
12.48.	A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai	37
12.48.1.	Tájékoztató	37
12.49.	MTF bevezetés és forgalomban tartás.....	37
12.50.	Határozatok, engedélyek és jóváhagyások, amelyek alapján a Kötvényeket előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják	37
12.51.	Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac megnevezése, amelyen - a Kibocsátó ismeretei szerint - a Kötvényekkel kereskednek.....	37
12.52.	Biztosítékok	37
12.53.	Egyéb feltételek	37
12.53.1.	A Kötvénytulajdonosok értesítése	37
12.53.2.	A Kibocsátó értesítése	38
12.53.3.	Hitelminősítési besorolás.....	38
12.53.4.	Árjegyzés	38
12.53.5.	Tulajdonosi megfeleltetési eljárás.....	38
12.53.6.	Adózás.....	38
12.53.7.	Vitarendezés	38
12.53.8.	Alkalmazandó jog	38
12.53.9.	Kötelezettségvállalások és azok megsértése	38
12.53.9.1.	Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárat Nap előtt.....	38
12.53.9.2.	A Lejárat Nap előtti visszavásárlás Rendkívüli Visszaváltási Esemény alapján	39
13.	FORGALOMBA HOZATAL	39
13.1.	Forgalomba hozatali eljárás	39
13.2.	Jegyzés időtartama, jegyzési időszak, befektetők köre.....	39
13.3.	Jegyzési eljárás	40
13.4.	Kötvények forgalomba hozatalának módja, helye	41
13.5.	Forgalomba hozatalra és Kötvényekre alkalmazandó jog.....	41
13.6.	A jegyzés helye.....	41
13.7.	Túljegyzés.....	41
13.8.	Aluljegyzés	41
13.9.	A forgalomba hozatali ár	42
13.11.	Pénzügyi teljesítés szabályai és elszámolás	42

1. SZ. MELLÉKLET: FELELŐS SZEMÉLY FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA

2.A SZÁMÚ MELLÉKLET: KÖTVÉNY JEGYZÉSI ÍV LAKOSSÁGI ÜGYFELEK RÉSZÉRE

2.B SZÁMÚ MELLÉKLET: KÖTVÉNY JEGYZÉSI ÍV INTÉZMÉNYI ÜGYFELEK RÉSZÉRE

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: OKIRAT DEMATERIALIZÁLT KÖTVÉNYRŐL

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

BEVEZETÉS

Jelen információs összeállítás („Információs Összeállítás”) 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. Sem az MNB, sem a Budapesti Értéktőzsde vagy más hatóság nem vizsgálta és nem látta el jóváhagyásával a jelen Információs Összeállítást, továbbá nem vizsgálta az abban foglalt információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét. Az Információs Összeállítással kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó (PCRK Invest Zrt., székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.) vállal felelősséget. A Kötvény a befektetők szempontjából ezen körülmény miatt kiemelten kockázatosnak minősül. A Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek kell felmérniük, hogy alkalmas-e számukra a Kötvényekbe való befektetés. A kockázati tényezők részletes kifejtése az Információs Összeállítás Kockázati Tényezők című fejezetében található.

A Kötvények kibocsátásáról a Kibocsátó egyedüli részvényese 2021. május 25. napján meghozott 3/2021.05.25. számú határozatával döntött. Jelen Információs Összeállítás kizárólag a Kötvényrendelet 8. § (1) bekezdése szerint készített információs célokat szolgáló dokumentum.

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

Az Információs Összeállítást a Kibocsátó külön aláírt felelősségvállaló nyilatkozattal látja el. A nyilatkozat tartalmazza, hogy az Információs Összeállítás 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 Összeállítás 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 Összeállítás kibocsátásának időpontját követően helytállóak.

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

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

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 bejelenti. A Kötvények forgalomba hozatalára jegyzési eljárás során kerül sor.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal 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 Összeállítás 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 Összeállítás 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 Összeállítás nem terjeszthető. A Kibocsátó felkéri azokat, akik a jelen Információs Összeállítás birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak a jelen Információs Összeállítás terjesztésére, illetve a Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésre vonatkozó minden esetleges korlátozásról.

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

Jelen Információs Összeállítás 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 Összeállításra, 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 Összeállítás erre vonatkozó fejezetéből (Kockázati tényezők) tájékozódhatnak. Jelen Információs Összeállítás nem minősül a Kötvényekre vonatkozó értékesítési felhívásnak, vagy vásárlásra történő ajánlattételnek a Kibocsátó részéről vagy nevében bármely olyan joghatóság alá tartozó területen, ahol ezen ajánlattétel vagy felhívás nem engedélyezett vagy korlátozott.

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

Sem a jelen Információs Összeállítás 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 Összeállítás kibocsátásának időpontja óta nem következett be változás. Egy esetleges újabb kötvénysorozat kibocsátásához készítendő Információs Összeállítás tartalmazni fogja a Kibocsátóra vonatkozó legfrissebb pénzügyi, gazdasági és jogi adatokat.

Kibocsátó kifejezetten felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Kötvények kibocsátásának időpontjában lezárt teljes üzleti évvel nem rendelkezik, és garantálni sem tudja, hogy piaci tevékenysége, pénzügyi adatai a jövőben nem fognak - akár kedvezőtlen irányba - változni.

A jelen Információs Összeállítás 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 Összeállítás napját követő felülvizsgálataért, illetve kiegészítéséért.

Ajánlott, hogy a befektetők többek között kísérjék folyamatosan figyelemmel, vizsgálják meg a Kibocsátó legfrissebb pénzügyi adatait, illetve minden olyan további vizsgálatot végezzenek el, amely annak eldöntéséhez szükséges, hogy kívának-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 Összeállításban nagy kezdőbetűvel írt fogalmak és rövidítések az alábbi jelentésekkel bírnak:

„Jegyzési Időszak”	A 2021. június 7 - 2021. június 18. közötti időszak, azonban a Kibocsátó a jegyzést a kitűzött zárónap előtt is lezárhatja, ha a kibocsátás teljes mennyiségét érvényesen lejegyezték
„Jegyzési Ív”	Jelenti az 2. sz. mellékletekben található „Jegyzési Ív” elnevezésű dokumentumot
„BÉT”	Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044764; adószám: 12853812-2-41)
„Bszrt”	2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
„CO Development”	CO Development Sp.z.o.o. (székhely: Mokotowska 49, Varsó, Lengyelország; cégjegyzékszám: 0000787910; NIP: 7010927707), amely az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa, és a Kibocsátó 100%-os tulajdonában álló személy
„EUR”	Euró, az Európai Unió egységes pénzneme, amely az Európai Unió eurozónában résztvevő tagállamainak hivatalos fizetőeszköze
„Értéknap”	A jelen Információs Összeállítás 12.22 pontjában ekképpen meghatározott nap
„Igazgatóság”	A Kibocsátó Igazgatósága
„Intézményi Befektető”	A Tpt. 5. § 60. pontjában definiált intézményi befektetők
„Jelzálog”	A Kibocsátó javára az Ingatlanra bejegyzendő 13 millió EUR értékű jelzálogjog a Tulajdonosi Hitel biztosítékaul, amely jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó kérelem a jegyzési időszak lejártakor az Ingatlan tulajdoni lapján széljegyen fog szerepelni. A CO Development a Jelzálog bejegyzéséhez szükséges valamennyi társasági döntést meghozta.
„Fizető Ügynök”	A Kötvényekkel kapcsolatban fizető banki szolgáltatás nyújtásával mindenkor megbízott személy. A jelen Információs Összeállítás kapcsán fizető ügynök nem került megbízásra
„Forgalmazó”	Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em.; cégjegyzékszám: 01-10-043521; adószám: 12281248-2-43)
„Forgalomba Hozatal Napja”	A jegyzési időszak utolsó napját követő 4. Munkanap, amely 2021. június 24.

„Forint” vagy „Ft”	Magyarország hivatalos fizetőeszköze
„Zloty” vagy „Zl”	Lengyelország hivatalos fizetőeszköze
„Magyar Standardok”	számviteli 202/2003. (XII.10.) Korm. Rendelet szerinti standardok
„Információs Összeállítás”	A jelen dokumentum, amely személyeknek szóló olyan közlés, amely elegendő információt ad (ideértve, de nem kizárólag a Kötvényrendelet és Tpt. által meghatározott információk körét) az ajánlattétel feltételeiről és a felajánlott Kötvényekről ahhoz, hogy lehetővé tegye a befektetőnek a Kötvények megvásárlására vonatkozó döntés meghozatalát
„Kamatfizetési Napok”	A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Napokon és a Lejárat Napján utólag fizetendő
„KELER”	KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 01 10 042346; adószám: 10873151-2-44)
„Kibocsátás” vagy „Kötvénykibocsátás”	A Kötvények forgalomba hozatala a jelen Információs Összeállítás feltételei szerint
„Kibocsátó”	PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1; cégjegyzékszám: 01-10-141313; adószám: 29207282-2-41)
„Kötvény(ek)”	Az Információs Összeállításban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (név: PCRK 2024/A Kötvény; ISIN kód: HU0000360573)
„Kötvényrendelet”	A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet
„Kötvénysorozat” vagy „Sorozat”	Az azonos jogokat megtestesítő, egyazon időpontban kibocsátott Kötvények egy sorozatot alkotnak
„Kötvénytulajdonos”	A Kötvény által megtestesített jogok és követelések jogosultjának tekintendő személy, akinek az értékpapírszámláján a Kötvényeket a Ptk. 6:566. §-a (6) bekezdésének és a Tpt. 138. §-a (2) bekezdésének megfelelően nyilvántartják
„Lejárat Előtti Összeg”	Visszaváltási Egy Kötvény vonatkozásában annak Névértéke csökkentve az adott Kötvény tekintetében megfizetett valamennyi tőkeösszeggel, növelve valamennyi kintlévő kamat és késedelmi kamat összegével és az utolsó Kamatfizetési Nap óta felhalmozódott időarányos kamatokkal (azaz az utolsó Kamatfizetési Nap és a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg megfizetésének napjáig – ezt a napot nem beleértve – terjedő időszakban) növelve a Névérték 0,5%-ával

„Lejárat Előtti Visszaváltási Nap”	Az a nap, amelyen a Kibocsátó közvetlenül vagy – amennyiben esetlegesen Fizető Ügynök kerül megbízásra – a Fizető Ügynökön keresztül a jelen Információs Összeállítás 12.53.9. pontjában meghatározott esetekben megfizeti a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget a Kötvénytulajdonosok részére
„Lejárat Napja”	2024. június 24.
„MNB”	Magyar Nemzeti Bank
„Munkanap”	A Munkanap olyan napot jelöl, amelyen a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, amennyiben az ilyen nap a Kibocsátónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír tranzfereket hajt végre
„Névérték”	1 darab Kötvény névértéke 100.000 Euró
„Adventum QUARTUM”	A Kibocsátó 100%-os tulajdonosa (Név: Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c.; cím: 215/1, Old Bakery Street, Valletta VLT 1451, Malta; regisztrációs szám: SV 506; felügyeleti szerv: Malta Financial Services Authority)
„Adventum International”	Az Adventum QUARTUM alapkezelője; Név: Adventum International Ltd.; Cím: 215/1, Old Bakery Street, Valletta VLT 1451, Málta; regisztrációs szám: C88511; felügyeleti szerv: Malta Financial Services Authority
„Ingatlan”	A „Centrum Orlat” néven is ismert irodaház (hrsz: 26401_1.0001.AR_7.33/4_BUD; természetbeni cím: Wrocław, Plac Orłat Lwowskich 1-3, Lengyelország) és telek (hrsz: lot no. 33/4, zone 0001 – Stare Miasto AM 7; természetbeni cím: Wrocław, Plac Orłat Lwowskich 1-3, Lengyelország)
„Okirat”	A Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okirat
„Prospektus Rendelet”	Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 Rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről
„Ptk.”	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
„Rendkívüli Esemény”	Visszaváltási A jelen Információs Összeállítás 12.53.9.1 bekezdésében meghatározott események
„PCRK Invest Zrt.	a Kibocsátó elnevezése
„Számviteli törvény”	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
„Tpt.” vagy „Tőkepiaci törvény”	A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
„Tulajdonosi Hitel”	A Kibocsátó által a CO Developmentnek nyújtott hitel és hitelkeret, amelynek elsődleges célja az Ingatlan

megvásárlására és felújítására forrás biztosítása

„Kivitelezői Szerződés”

A Tetris által 2021. május 14. napján adott és a CO Development által elfogadott kötelező érvényű ajánlat alapján kötendő fix áras kivitelezői szerződés, amely az Ingatlan felújítását foglalja magában, és amelynek teljes megbízási díja nettó 26.125.988,51 zloty, ami 4,5 PLN/EUR árfolyamon átszámítva 5.805.755 EUR

„Tetris”

Tetris Poland sp. z o.o. (székhely: Plac Europejski 1, 00-844 Varsó, Lengyelország; KRS no. 0000519489)

<https://pl.tetris-db.com/en/>

„XBond”

A BÉT által szervezett és működtetett, hitelviszonyt megtestesítő kereskedésre szolgáló multilaterális kereskedési rendszert jelenti

„XBond Általános Üzletszabályzat”

Az XBond általános üzletszabályzata, amely 2021. március 16. napján a 38/Xbond/2021. március 10. vezérigazgatói határozattal lépett hatályba (ideértve annak jövőbeli módosításait is)

„CBRE”

CBRE sp. z o.o. (székhely: rondo ONZ 1, 00-124 Varsó, Lengyelország; KRS no. 0000020238)

„Kibocsátás Maximális Mennyisége”

10.000.000 EUR összegnek megfelelő kibocsátás, azaz 100 db Kötvény

„Kibocsátás Minimális Mennyisége”

7.000.000 EUR összegnek megfelelő kibocsátás, azaz 70 db Kötvény

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

2.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása

Társasági formából eredő egyedi kockázatok

2.1.1. A Kibocsátó jogi státusza

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

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

Társaság üzletmenetéből eredő kockázatok

2.1.2. Generálkivitelezői kockázat

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

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

2.1.3. Banki finanszírozás hatása

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

2.1.4. Pótmunkából eredő többletköltségek

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

2.1.5. Fit-out munkálatokból adódó többletköltségek

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

2.1.6. Biztosítás

Az Ingatlanok vonatkozásában a CO Development partnerei (a tervezési, illetve építési vállalkozók) vállalják a megfelelő biztosítás megkötését a vállalkozási szerződésekben. Amennyiben a CO Development partnere megszegi a szerződésben vállalt kötelezettségét és nem köt biztosítást, úgy az ebből eredő károkat a CO Development érvényesítheti partnerével szemben. Ingatlanra vonatkozó all risk biztosítással CO Development is rendelkezik, és partnereitől a kivitelezés megkezdése előtt bekéri biztosítási kötvényüket, így a kockázat

mértéke alacsony.

Általános piaci és iparági kockázatok, amelyek hatnak a Kibocsátó működésére

2.1.7. COVID-19 járvány alakulása

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

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

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

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

2.1.8. Munkaerőhiány

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

2.1.9. Bérleti díjak alakulása

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

2.1.10. Kereslet alakulása

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

2.1.11. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok

Az Ingatlan felújításához szükséges építési engedély rendelkezésre áll, a használatbavételi engedély megszerzése jelenthet kockázatot.

2.1.12. Építési költségek emelkedése

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

2.1.13. Fejleszthető ingatlanok számának alakulása

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

2.1.14. Adózási szabályok változásának kockázata

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

2.1.15. Banki finanszírozás és refinanszírozás kockázata

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

2.1.16. Késedelem következménye

Amennyiben akár a használatbavételi engedély megszerzésének elhúzódása, akár bármilyen egyéb ok azt eredményezi, hogy a CO Development nem tudja az általa felépíteni vállalt ingatlanokat a szerződésekben vállalt határidőben birtokba adni a bérlők részére, úgy a Kibocsátónak kötbérfizetési kötelezettsége keletkezhet a bérleti szerződések szerint. Előfordulhat olyan eset is, hogy a bérlők jogosulttá válnak elállni a szerződéstől, amely esetben az általuk kifizetett kauciót a Kibocsátónak vissza kell fizetnie, valamint fellephetnek a bérlők akár kártérítés megfizetésének igényével is a Kibocsátóval szemben. Ezen követelések, igények felmerülésekor a Kibocsátónak jelentős likviditási teherrel, illetve többletköltségekkel kellhet számolnia, amely kihat az eredményességére. Ezen kockázat figyelembe véve a Kivitelezési Szerződést és a Tetris pénzügyi háttérét mérsékelte.

2.1.17. Fenntarthatósági kockázatok

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

2.2. Kötvényekre vonatkozó kockázatok

2.2.1. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

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

vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

2.2.2. Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar és uniós jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Összeállítás 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 Összeállítás 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 Összeállításban, 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. Likviditásés másodlagos piachiánya

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

2.2.6. Piaci hozamok elmozdulása

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

2.2.7. Devizaárfolyam kockázat

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

2.2.8. Fix kamatozás kockázata

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

2.2.9. Vagyoni biztosítás hiánya

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

2.2.10. A Kötvényekbe történő befektetés kockázata

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

- 2.2.10.1. rendelkezik-e a megfelelő szaktudással és tapasztalattal a Kötvények, a Kötvényekhez kapcsolódó kockázatok, illetve a jelen Információs Összeállításban 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. Jegyzési eljárás kockázata

A jegyzési eljárás szabályaiból adódóan aluljegyzés esetén meghiúsulhat a forgalomba hozatal, túljegyzés esetén pedig nincs biztosíték arra, hogy a lejegyezni kívánt Kötvénymennyiség maradéktalanul elfogadásra kerül. Ezen felül, ha a Kibocsátás teljes mennyiségét lejegyezték, a Kibocsátó a kitűzött zárónap előtt is dönthet a jegyzés lezárásáról. Ebben az esetben a meghirdetett jegyzési időszak későbbi időpontjában jegyezni szándékozóknak már nem lesz alkalmuk a jegyzésre, illetve a jegyzés lezárásáig a pénzügyi teljesítést elmulasztók jegyzése érvénytelen lehet.

2.2.12. Tranzakciós költségek

A Kötvények vásárlása vagy eladása esetén a Kötvények jelenlegi árával kapcsolatban különféle járulékos költségek merülhetnek fel (beleértve a tranzakciós díjakat és jutalékokat). Ezek a járulékos költségek jelentősen csökkenthetik vagy akár kizárhatják a Kötvények nyereségességét. 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.

2.2.13. A Kötvények nem biztosítottak

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

2.2.14. A Kötvények hitelminősítési kockázata

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

2.2.15. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció meghiúsulása

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.

2.2.16. A kereskedés felfüggesztésének kockázata

Amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti az alkalmazandó jogszabályok, rendeletek és az XBond Általános Üzletszabályzat (jelen Információs Összeállítás keltezésékor a Második Könyv, II. fejezet 12. pontja és V. fejezet 17. pontja) által előírt kötelezettségeket, az MNB, illetve a BÉT jogosult a Kötvények kereskedésének felfüggesztésére. A felfüggesztés időtartama alatt a Kötvények eladása és megvásárlása nem lehetséges, ezért egy esetleges felfüggesztés negatív következményekkel jár a Kötvények likviditására nézve. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren kívüli eladása valószínűleg alacsonyabb áron lehetséges, ezért a kereskedés felfüggesztése a Kötvények árára is negatív hatással lehet.

2.2.17. Az értékpapírlistáról történő törlés kockázata

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

2.2.18. 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.

2.2.19. A Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek

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

2.3. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása

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

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

A kockázatkezelés elsődleges célja, azaz, hogy a Kibocsátó CO Developmenttel szembeni követelése biztosításra kerüljön már a kötvénykibocsátást megelőzően megvalósult, mivel a Kötvény Maximális Mennyiségét meghaladó összegű Jelzálloggal fog rendelkezni a Kibocsátó

az Ingatlanra. Ezen Jelzálog, és a Jelzálog első ranghelyének fenntartását Kibocsátó mindaddig vállalja fenntartani, amíg a Kötvények, azok felhalmozott kamatainak és esetleges további kapcsolódó költségeknek és díjaknak az ellenértéke teljes egészében rendelkezésre nem áll a Kibocsátó bankszámláin a törlesztéshez szükséges devizában. Amennyiben ez az ellenérték a Kibocsátó bankszámláin teljes egészében rendelkezésre áll, a Kötvények teljes visszafizetéséig a Kibocsátó vállalja, hogy ezt a pénzeszköz mennyiséget a bankszámláin fenntartja, nem terheli meg és kizárólag a Kötvény visszafizetésére használja fel.

3. A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOSBEMUTATÁSA

3.1. Céginformációk a Kibocsátóról

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

A Kibocsátó rövidített neve:	PCRK Invest Zrt.
A Kibocsátó cégbejegyzésének helye:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Kibocsátó cégjegyzékszám:	Cg.01-10-141313
A Kibocsátó székhelye:	1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.
A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja:	2021. április 9.
A Kibocsátó tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Kibocsátó jogi formája:	Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Kibocsátó működésére irányadó jog:	Magyar jog
A Kibocsátó könyvvizsgálója:	Jacsmenik Gyula (4032 Debrecen, Tessedik Sámuel utca 60., nyilvántartási szám: 005523), a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja
A Kibocsátó elérhetősége:	Németh Gábor (levelezési cím: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; anyja neve: Bedő Éva) +36209552854 info@adventum.eu
A Kibocsátó tulajdonosai, tényleges tulajdonosai:	Adventum QUARTUM 100% (Igazgatóság: Bárány Kristóf Péter, Deim Balázs, Kyle Debono; tényleges tulajdonos: Bárány Kristóf Péter)
Riportálási kötelezettség:	A Magyar számviteli Standardok szerint

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

3.2. Cégstruktúra, szervezeti felépítés

3.2.1. Kibocsátó leányvállalata

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

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

CO Development

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

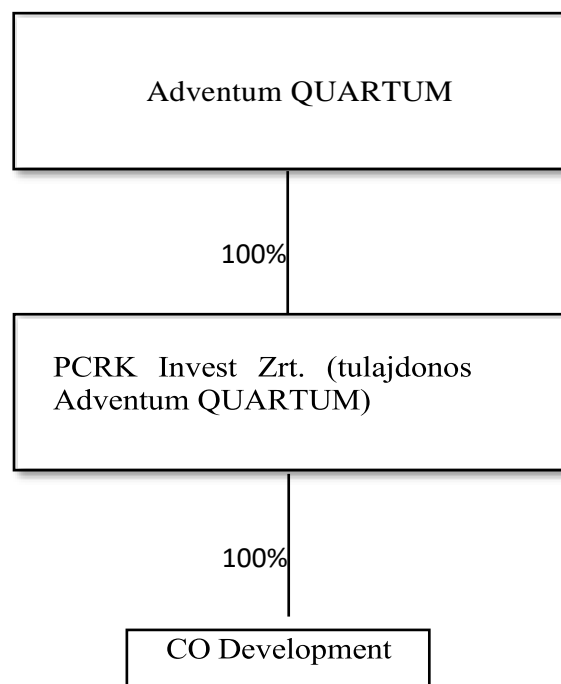
Tulajdonosi Hitel áll fenn a Kibocsátóval szemben, amely követelés a Jelzáloggal lesz biztosított.

3.2.2. Kibocsátó tulajdonosi struktúrája

A Kibocsátó 5% feletti közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényesei az Információs Összeállítás 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, licenck, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása

3.3.1. Szabadalmak, licenciák

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

3.3.2. Védjegyek

A Kibocsátó és a leányvállalatai nem rendelkeznek védjegyekkel.

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

3.4.1. Kereskedelmi szerződések

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

3.4.2. Pénzügyi szerződések

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

A Kibocsátó ennek megfelelően Tulajdonosi Hitellel finanszírozza a CO Developmentet, a teljes nyújtott Tulajdonosi Hitel összege jelen Információs Összeállítás keltének napján 16.687.555,56 EUR. A hitelkeret mértéke 30 millió EUR és a CO Development ezt az Ingatlan fejlesztésére tudja lehívni. A Tulajdonosi Hitel 13 millió EUR összegű Jelzáloggal lesz biztosított. A Tulajdonosi Hitel kamata évi 6.5%, lejáratá 2025.12.31.

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

3.5. Alkalmazottak létszáma

A Kibocsátó a 2021. naptári évben nem foglalkoztatott munkavállalót.

4. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

4.1. A Kibocsátó működése

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

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

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

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

4.2.1. Épületek tervezetése

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

4.2.2. Épületek építtetése

A Kivitelezési Szerződés megkötése folyamatban van.

4.2.3. Irodák bérbe adása

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

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

4.3.1. A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása

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

4.3.1.1 Wroclawi irodapiac

Wroclaw Lengyelország harmadik legnagyobb irodapiaca 1.226.300 m² irodaterülettel és jelenleg hozzávetőlegesen 15%-os üresedési rátával (forrás: JLL). Az Ingatlan a belvárosi irodapiacon helyezkedik el, az óváros mellett, ezen irodapiacon kb. 560.000 m² irodaterület található 13.1% üresedési ráta és 11-16 EUR bérleti díjak mellett (forrás: Cresce). Az Ingatlan (Centrum Orlat) a belvárosi irodapiacon belül is rendkívül jó elhelyezkedéssel bír, 17.000 m² bérbeadható irodaterület és 86 parkoló áll a bérlők rendelkezésére.

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

4.3.1.1.1 Mérséklődő irodabérleti aktivitás

A wroclawi irodapiac rugalmas ellenállással reagált a pandémia okozta üzleti környezetváltozásra: 2019-ről 2020-ra a bérbeadott irodaterület nagysága 3,9%-kal 128.400 m²-re nőtt (amely tartalmazza a hosszabbításokat és hasonló tranzakciókat is), de a növekedés üteme 62%-kal csökkent, ami nettó 36.200 m² bérbeadott irodaterület emelkedést jelentett. (forrás: Cresce). Összességében a bérleti piac ennek megfelelően reziliensnek mutatkozott 2020-ban, összességében több irodaterület volt bérbeadva 2020 végén mint 2019 végén, azonban az új bérbeadások dinamikája jelentősen csökkent.

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

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

4.3.1.1.2 Irodapiaci tranzakciós volumen mérséklődése

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

4.3.2. A Kibocsátó versenyhelyzete

4.3.2.1 Versenytársak

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

4.3.2.2 Kibocsátó versenyhelyzetét befolyásoló tényezők

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

4.3.2.1 Lokáció

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

4.3.2.2 Új kínálat

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

4.3.2.3. Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása

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

4.4. A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása

4.4.1. A Kibocsátó általános üzleti stratégiája

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

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

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

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

5. A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT

IDŐSZAKÁNAK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

5.1. Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

A Kibocsátó 2021 folyamán jött létre azzal a céllal, hogy leányvállalatát, a CO Developmentet megfelelően finanszírozza és támogassa az Ingatlan felújításában, ennek megfelelőek pénzügyi eredményei is. A jelen pontban szereplő eredmények az utolsó lezárt évi beszámoló adatait mutatják, amely a CO Development esetében a 2019-es üzleti év, míg a Kibocsátónál a 2021. április 9-i állapotot tükrözi.

5.2. Árbevétel

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

5.3. Működési ráfordítások

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

5.4. Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

A Kibocsátó utolsó időszaki EBITDA eredménye 0 EUR, CO Developmenté 4.622.422 EUR.

5.5. Pénzügyi eredmény

A Kibocsátó utolsó időszaki pénzügyi eredménye 0 EUR, CO Developmenté -744.884 EUR.

5.6. Adózott eredmény

A Kibocsátó utolsó időszaki adózott eredménye 0 EUR, CO Developmenté 3.614.845 EUR.

5.7. Befektetett eszközök

A Kibocsátó 2021. március 31. napján hatályos befektetett eszközeinek értéke 0 ezer EUR volt, míg a CO Developmenté 17.341.879 EUR 2020.12.31-én.

5.8. Forgóeszközök

A Kibocsátó 2021. március 31. napján hatályos forgóeszközeinek értéke 20 ezer EUR volt míg a CO Developmenté 500.111 EUR 2020.12.31-én.

5.9. Források

A Kibocsátó 2021. április 9. napján hatályos forrásainak értéke 20 ezer EUR volt míg a CO Developmenté 17.841.990 EUR 2020.12.31-én.

5.10. Cash Flow

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

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

A Kibocsátónak nincs folyamatban beruházása, befektetése míg a CO Development-nek az Ingatlan felújítása a projektje, amelyre eddig 14.600.000 EUR összeget költött az ingatlan megvásárlásával együtt. Független értékbecslő (CBRE) által meghatározott értéke az Ingatlannak 16.800.000 EUR (2020.11.30).

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

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

saját tőkével rendelkezett.

A Kibocsátó a jelen Információ Összeállítás kiadásának napján hatályos hiteleit az alábbi táblázat tartalmazza:

Hitel összege	Hitel lejárat	Hitel célja	Hitel fajtája	Hitel státusza
16.687.555,56 EUR (nyújtott)	2025.12.31.	Ingatlan megvásárlása és felújítása	hosszú lejáratú hitel	Fennálló
16. 687.555,56 EUR (kapott)	2025.12.31.	Ingatlan megvásárlása és felújítása	hosszú lejáratú hitel	Fennálló

6. TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

6.1. Tulajdonosok

6.1.1. A Kibocsátó 5%-ot meghaladó tényleges tulajdonosa

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

6.2. Igazgatóság

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

6.2.1. Bárány Kristóf Péter, igazgatóság elnöke

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. Negyedik alapjuk, amely 2019 folyamán indult, jelenleg is aktívan akvirál a régióban, és 2021 végéig több mint 250 millió EUR befektetést tervez végrehajtani. Az ötödik alap felállítása folyamatban van.

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

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

6.2.2. Németh Gábor, igazgatósági tag

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

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

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

vezetésének tagja.

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

6.2.3. Marton András, igazgatósági tag

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

6.3. Felügyelőbizottsági tagok

Felügyelőbizottság a Kibocsátónál nem működik.

6.4. Egyéb szervezeti egységek

A Kibocsátónál nem működik egyéb szervezeti egység.

6.5. Kulcsfontosságú munkatársak

A Kibocsátó nem rendelkezik kulcsfontosságú munkatársakkal.

7. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A legutolsó pénzügyi időszakra vonatkozó, auditált pénzügyi beszámolót (az üzleti jelentéssel és egyéb mellékletekkel együtt), továbbá a könyvvizsgálói jelentést a jelen Információs Összeállítás 4. számú melléklete tartalmazza. A Kibocsátó a 4. számú mellékletben csatolt utolsó pénzügyi időszakra vonatkozó, auditált pénzügyi beszámoló óta nem tett közzé negyedéves vagy féléves pénzügyi információt.

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

A Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy jelen Információs Összeállítás időpontjában lenne olyan bírósági, választottbírósági vagy hatósági eljárás, amelyet a Kibocsátó kezdeményezett volna, vagy ellene kezdeményezték volna és amely a Kibocsátó saját tőkéjének 10%-át meghaladó értékre vonatkozna.

9. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

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

10. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

10.1. A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása

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

10.2. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

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

11. EGYÉB, 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 Összeállításban fel nem tárt információról, amely a Kibocsátó megítélése szerint a kibocsátás szempontjából kulcsfontosságúnak minősül.

12. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra az euróban denominált, névre szóló, biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (név: PCRK 2024/A Kötvény; ISIN kód: HU0000360573), amelyek jelen Információs Összeállítás részét képezik. A Kötvények a PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-141313; adószám: 29207282-2-41) mint kibocsátó által kerülnek 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.

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

Amennyiben a Kibocsátó a jelen kötvényfeltételek szerint bármely a Kötvényt a Lejárat Napját (ahogy az alább meghatározásra került) megelőzően érvénytelenít, úgy az okirat törlésre kerül és a még fennálló Kötvények adatait tartalmazó új okirat kerül kiállításra és a KELER-nél letétbe helyezésre annak érdekében, hogy az érvénytelenítés okán a fennálló Kötvények számának változása nyomon követhető legyen. Jelen kötvényfeltételek a Kötvények és következésképpen az okirat vagy az új okirat (az esetnek megfelelően) részét képezik. Az okirat tervezetét – a Kötvény szövegének javaslatát – a jelen Információs Összeállítás 3. számú melléklete tartalmazza.

12.1. Kibocsátó megnevezése

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

12.2. Forgalmazó

CONCORDE Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1123 Budapest,

12.3. Kötvény elnevezése

PCRK 2024/A Kötvény

12.4. Kötvény rövid elnevezése

PCRK 2024

12.5. Kötvény típusa

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

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

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

12.6. Tulajdonjog

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

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

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

12.7. KELER nyilvántartás

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

12.10. Kötvény előállítási formája

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

12.11. Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás

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

12.12. Kibocsátás célja

A Kibocsátó 7-10 millió Euro összegű, szenior fedezetlen kötvénykibocsátást tervez és a befolyó forrásból elsődlegesen az Ingatlan felújítását és bérlői fit-out kiépítését, valamint a bérbeadással kapcsolatosan esetlegesen felmerülő egyéb kiépítések költségeit kívánja finanszírozni a CO Developmentnek nyújtott és nyújtandó Tulajdonosi Hitelen keresztül. A Kötvény, mint egy 3 éves és 2 év után visszahívható fix kamatozású értékpapír amortizációs ütemterve szerint a visszafizetés egy összegben valósul meg lejáratkor: 100% lejáratkor vagy visszahíváskor. A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó elsődlegesen a CO Development részére tulajdonosi kölcsön nyújtására fogja felhasználni míg a fennmaradó összeget egyéb finanszírozási igények teljesítésére.

12.13. A kibocsátás teljes összege

A Kibocsátás tervezett össznévértéke minimum 7.000.000 EUR, azaz hétmillió euró és maximum 10.000.000 EUR, azaz tízmillió euró, túljegyzés elfogadására nincs lehetőség.

12.14. Kötvény névértéke, címlete

A Kötvények névértéke 100.000 EUR, azaz százezer euró.

12.15. Kötvények darabszáma

A Kibocsátás során a kibocsátandó Kötvények darabszáma minimum 70 (hetven) maximum 100 (száz) darab.

12.16. Kötvény pénzneme

Euró

12.17. Kötvény ISIN kódja

ISIN: HU0000360573

12.18. Kötvények futamideje

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

12.19. Lejárat Napja

2024. június 24.

12.20. Jegyzési időszak

2021. június 7-18. A Kibocsátó a jegyzést a Kibocsátás Maximális Mennyiségének elérése esetén, illetve a 13.2 pontban meghatározottak szerint a jegyzési időszak lejártát megelőzően is lezárhatja a Tpt. 49.§-ában foglaltaknak megfelelően.

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

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

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

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

12.22. Elszámolási nap (Értéknap)

A jegyzés lezárását követő 2. munkanap.

12.23. Kötvénytulajdonos jogai

A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Kötvényben a Kibocsátó arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint

az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a tőkeösszeget a Kötvénytulajdonosnak, illetve a Kötvény jogosultjának (a befektetőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti.

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

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

- 12.23.1. a Kötvény lejáratakor, illetve a Kamatfizetési Napokon a Kibocsátótól a Kötvényben meghatározott Névérték és annak az előre meghatározott kamatának kifizetését követelni;
- 12.23.2. a Kötvény megszerzése előtt, a jelen Információs Összeállítást és az abban hivatkozott dokumentumokat megismerni, a jogszabályokban meghatározott előzetes tájékoztatást a Forgalmazótól a befektetési szolgáltatási tevékenység végzéséről és a kiegészítő szolgáltatásokról szóló üzletszabályzata és a jelen Információs Összeállítás szerint megkapni; a Kötvényt annak futamideje alatt a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékpapírszámlán tartani és – amennyiben jogszabály ezt nem zárja ki – azt biztosítékul adni és a jelen Információs Összeállítással összhangban másra átruházni, elidegeníteni;
- 12.23.3. a Tpt.-ben, valamint a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren való regisztrációját követően az XBond Általános Üzletszabályzatban és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást megkapni a Kibocsátótól;
- 12.23.4. gyakorolni a jelen Információs Összeállításban 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 Értékpapír-számlavezetők érintett értékpapír-számlái közötti átutalásra vonatkozóan meghatározhatnak korlátozásokat és olyan időszakokat, amelyek a Kötvénytulajdonosokra alkalmazandók és kötelezőek.

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

12.25. Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás

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

12.26. Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

12.27. Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

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

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 fizetési képtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét. Ugyanakkor a Kibocsátó Jelzálaga jelentősen mérsékelheti ezt a kockázatot.

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

A Kibocsátó ennek megfelelően Tulajdonosi Hitellel finanszírozza a CO Developmentet, a teljes nyújtott Tulajdonosi Hitel összege jelen Információs Összeállítás keltének napján 16.687.555,56 EUR. A hitelkeret mértéke 30 millió EUR és a CO Development ezt az Ingatlan fejlesztésére tudja lehívni. A Tulajdonosi Hitel 13 millió EUR összegű Jelzáloggal lesz biztosított. A Tulajdonosi Hitel kamata évi 6.5%, lejáratá 2025.12.31.

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

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

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

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

12.31. Törlesztés

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

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

12.32. Munkanapra eső kifizetések

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

12.33. Fizető Ügynök

Fizető Ügynök nem került megbízásra.

12.34. A Kibocsátó aláírása

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

12.35. Kötvények kamatozása

A Kötvények fix kamatozásúak.

12.36. Hozam számítása

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

12.37. Kamatláb

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

12.38. Kamatfizetési Időszak

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

12.39. Kamatbázis

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

12.40. Kamatbázis Megállapítási Napok

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

12.41. Kamatfizetési Napok

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

2022. június 24.

2023. június 24.

2024. június 24.

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

12.42. Kamatszámítás

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

Jelölés:

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

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

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

A Kötvényekkel kapcsolatban elvégzendő számítások során minden számításból származó százalékos arány, ha szükséges, a százalékpont második tizedes jegyéig kerül kerekítésre (5-től, nem beleértve a 0,005%-ot, felfelé kerekítve) és minden euróösszeg, amelynek fizetése esedékessé válik, az euró legközelebbi egységére kerül kerekítésre (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.

12.43. Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek

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

12.44. Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege

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

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

12.45. Kamatozás késedelem esetén

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

12.46. Kifizetések

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

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

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

12.47. A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények esedékes tőkeösszegét és kamatát a Kötvényeken, valamint a jelen Információs Összeállításban 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 Összeállítás 12.53.1 bekezdésében foglalt értesítési szabályok szerint teljesíti.

12.49. MTF bevezetés és forgalomban tartás

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

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

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

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

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

12.52. Biztosítékok

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

12.53. Egyéb feltételek

12.53.1. A Kötvénytulajdonosok értesítése

A Kötvényekkel, a Kibocsátóval és a jegyzéssel kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Kötvények XBond platformra történő regisztrációjáig a Kötvénytulajdonosok részére a Kibocsátó internetes honlapján, a www.adventum.eu/pcrinvest 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/pcrinvest), a BÉT honlapján (www.bet.hu) és a kozvetetelek.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 Összeállítás 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 Összeállítás aláírásának időpontjában a Kibocsátó nem biztosított, nem alárendelt kötvénykötelezettségei tekintetében nem rendelkezik hitelminősítési besorolással és nem is tervez ilyet beszerezni a lejáratig.

12.53.4. Árjegyzés

Nem alkalmazandó.

12.53.5. Tulajdonosi megfeleltetési eljárás

A Kibocsátó tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat, hogy a Kötvények keletkeztetését követő Munkanapon a KELER-nél a Tőkepiaci törvény 149.§-a szerinti tulajdonosi megfeleltetési eljárást kezdeményez, és ennek eredményéről a megfeleltetés során azonosított Kötvénytulajdonosokat a 12.53.1 pont szerinti eljárás szerint haladéktalanul értesíti.

12.53.6. Adózás

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

12.53.7. Vitarendezés

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

12.53.8. Alkalmazandó jog

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

12.53.9. Kötelezettségvállalások és azok megsértése

12.53.9.1. Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárat Nap előtt

Az alábbi események bármelyike:

12.53.9.1.1. **Nemfizetés:** a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy

kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;

- 12.53.9.1.2. **Közvetett szerződészegés (*cross default*):** ide nem értve az (a) pont szerinti kötvénytartozást, a Kibocsátó bármely általa nem vitatott egyéb lejárt és esedékes pénzügyi kötelezettségének 30 Munkanapon keresztül, bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 1.000.000 EUR vagy annak megfelelő összeget meghaladóan, nem tesz eleget;
- 12.53.9.1.3. **Igények azonos rangsora (*pari passu*):** a Kötvények besorolása úgy változik, hogy azok (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó vagy a CO Development mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeinél rosszabb (azaz a megkülönböztetés nélküli, ún. „pari passu” besorolásánál kedvezőtlenebb) rangsorban lévővé válnak; vagy
- 12.53.9.1.4. **Teheralapítási tilalom (*negative pledge*):** a Kibocsátó, illetve a CO Development bármely pénzügyi kötelezettségvállalását a Jelzálogon túli biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékául zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget vállal, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötelezettségek a Kötvényekhez képest kedvezőbb vagy azzal azonos rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező vagy azonos rangsorú kötelezettségeket.

12.53.9.2. 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 Összeget, 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 kerül sor.

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

13.2. Jegyzés időtartama, jegyzési időszak, befektetők köre

A jegyzési időszak 2021. június 7. napjától 2021. június 18. napjáig tart, azonban a Kibocsátó a jegyzést a kitűzött zárónap előtt is lezárhatja, ha a kibocsátás teljes mennyiségét (Kibocsátás Maximális Mennyisége) érvényesen lejegyezték. A Kibocsátó aluljegyzést nem fogad el, túljegyzés esetén a 13.7. pontban rögzítettek szerint kell eljárni. Az egyes jegyzések mérete nincs maximálva. A jegyzési eljárás keretében azon befektetők tehetnek jegyzési nyilatkozatot, akik számára a kibocsátás napja előtt legalább 7 (hét) nappal e-mailben megküldésre került a Kibocsátó aláírt Információs Összeállítás.

13.3. Jegyzési eljárás

A jegyzési nyilatkozat megtétele az alábbi módokon lehetséges:

- a Forgalmazó székhelyén személyesen vagy teljes bizonyító erejű okiratba foglalt meghatalmazással igazolt meghatalmazott útján;
- e-mailen vagy faxon keresztül.

Felhívjuk a befektetők figyelmét arra, hogy a jegyzési nyilatkozat megtételére eltérő szabályok vonatkoznak attól függően, hogy ív kitöltésével és annak a jegyzési nyilatkozat személyesen, meghatalmazott útján, e-mailen vagy faxon kerül megtételre.

A jegyzés feltétele, hogy a befektető a Forgalmazónál értékpapírszámlával rendelkezzen.

(i) Jegyzési nyilatkozat tétele személyesen vagy meghatalmazott útján

A jegyzési nyilatkozat személyesen vagy meghatalmazott útján történő megtételére a jegyzési helyen kerülhet sor, minden munkanapon a Forgalmazó üzletszabályzatában a Forgalmazónál megjelölt egyes jegyzési helyek tekintetében meghatározott nyitvatartási időben. A jegyzési nyilatkozat megtételére és a meghatalmazás feltételeire vonatkozóan egyebekben a Forgalmazó üzletszabályzata és a befektető és a Forgalmazó között fennálló, a jegyzéskor hatályos szerződésekben foglaltak az irányadók.

A jegyzés helye: Concorde Értékpapír Zrt. - 1123 Budapest, Alkotás u. 55-61. 7. em.

(ii) Jegyzési nyilatkozat tétele e-mailen, illetve faxon keresztül

A jegyzési nyilatkozat e-mailen, illetve faxon keresztül a következőkben részletezetteknek megfelelően tehető.

A Forgalmazónál e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzésre azon befektetők jogosultak, akik a jegyzési nyilatkozat megtételét megelőzően már a Forgalmazó ügyfelei, azaz tekintetükben a Forgalmazó már elvégezte a felügyeleti hatóság által jóváhagyott üzletszabályzat szerinti ügyfélazonosítást és a Forgalmazó a befektetőt, mint ügyfelet már nyilvántartja. Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a befektető a jegyzési ívet aláírva, minden oldalát szignózva e-mailen, illetve faxon keresztül eljuttatja a Forgalmazónak. A Forgalmazó a jegyzési nyilatkozat megtételével kapcsolatos ügyfélazonosítást a felügyeleti hatóság által jóváhagyott Üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelően végzi el.

A jegyzési nyilatkozat e-mailen, illetve faxon keresztül munkaidőn kívül is megküldhető az adott Forgalmazónak azzal, hogy az utolsó jegyzési napon erre csak 14:00 óráig van lehetőség.

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy az e-mail meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősség a befektetőt terheli; az e-mail meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősséget a Forgalmazó kizár. Ennek megfelelően adott esetben a befektető feladata és kötelezettsége annak bizonyítása, hogy az e-mail a Forgalmazóhoz megfelelően kézbesítésre került. Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzésre egyebekben a jelen Információs Összeállításnak a személyes jegyzésre vonatkozó szabályai megfelelően irányadók.

Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a jegyzési nyilatkozatot a Forgalmazó

alább megjelölt elérhetősége valamelyikére kell a Befektetőnek eljuttatnia:

Email: PCRKjegyzes@con.hu

Fax: 06 1 489 22 44

A jegyzési nyilatkozat megtételével egyidejűleg a nem intézményi ügyfél típusú befektető köteles az általa lejegyzett Kötvények ellenértékének fedezetét biztosítani.

Az Intézményi Befektetők a jegyzés ellenértékét a Jegyzési Ívben feltüntetett jegyzési számlára kötelesek teljesíteni a jegyzés lezárását követő 2. munkanapon.

Amennyiben a jegyzés során a Kibocsátó, illetve a Forgalmazó ellenértéket vesz át a befektetőtől, a forgalomba hozatali eljárás során befizetett összeget hitelintézetnél letéti számlán köteles tartani. A letéti számlán elhelyezett összeg a visszafizetési kötelezettség teljesítéséig, illetve a visszafizetési kötelezettség hiányának megállapításáig nem használható fel.

Valótlan adatok feltüntetése esetén a jegyzési nyilatkozat semmis.

Érvényes jegyzésnek tekintendő a nem Intézményi Befektető által megtett és pénzügyi fedezettel ténylegesen rendelkező jegyzés, Intézményi Befektető esetében az érvényesen megtett jegyzési nyilatkozat (Jegyzési Ív).

A befektető által benyújtott jegyzési nyilatkozat kötelező érvényű és visszavonhatatlan kötelezettséget jelent a befektető számára a jegyzési nyilatkozatban szereplő Kötvények megvételére a jegyzési nyilatkozatban és az Információs Összeállításban rögzített feltételekkel. A jegyzési nyilatkozattal a befektető tudomásul veszi, hogy a jegyzési nyilatkozata részben (a mennyiség egy részére) is elfogadható.

13.4. Kötvények forgalomba hozatalának módja, helye

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

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

A Kötvények forgalomba hozatalának, kibocsátásának és keletkeztetésének helye Magyarország.

13.5. Forgalomba hozatalra és Kötvényekre alkalmazandó jog

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

13.6. A jegyzés helye

Személyes jelenlét esetén a Forgalmazó irodája, egyéb esetekben a 13.3 pontban leírtak alkalmazandóak.

13.7. Túljegyzés

A forgalomba hozatal maximális mértéke (Kibocsátás Maximális Mennyisége) 10.000.000 EUR, azaz tízmillió EUR. A jegyzések elfogadására beérkezésük sorrendjében (nap, óra, perc, másodperc) kerül sor. Amennyiben az érvényes jegyzések tekintetében a Maximális Mennyiség elérésre kerül, a Forgalmazó a jegyzést a jegyzési időszak lejártát megelőzően lezárhatja. Amennyiben az időben utolsó jegyzés mennyiségével az összes jegyzett mennyiség a Kibocsátás Maximális Mennyiségét meghaladja, az időben utoljára megtett jegyzés olyan mértékig kerül kielégítésre, hogy az összes jegyzett mennyiség ne haladja meg a 10.000.000 EUR értéket.

13.8. Aluljegyzés

A forgalomba hozatal a minimális mértéke (Kibocsátás Minimális Mennyisége) 7.000.000 EUR, azaz hétmillió EUR.

Ameddig a jegyzések értéke nem éri el a 7.000.000 EUR, azaz hétmillió euró összeget a Kibocsátó jogosult a nyilvános forgalomba hozatal Kötvények értékesítése nélküli lezárásáról rendelkezni.

13.9. A forgalomba hozatali ár

100 %, azaz száz százalék nettó árfolyam. A jegyzés minimálisan 1 darab, azaz egy darab 100.000 euró, azaz százezer euró névértékű Kötvényre tehető. Tört darabszám jegyzése nem lehetséges.

13.10. Az allokáció feltételei és módja

A jegyzések elfogadására beérkezésük sorrendjében (nap, óra, perc, másodperc) kerül sor. Amennyiben az érvényes jegyzések tekintetében a Kibocsátás Maximális Mennyisége elérésre kerül, a Forgalmazó a jegyzést a jegyzési időszak lejártát megelőzően lezárhatja. Az érvényes jegyzések az allokáció során azonos elbánás alá esnek.

Ha a jegyzésre vonatkozó befektetői nyilatkozat a jelen Információs Összeállításban foglalt feltételeket nem teljesíti és ezért nem fogadható el, a Kibocsátó és Forgalmazó a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő hét napon belül köteles a nem kiadható értékpapírra már befizetett összeget maradéktalanul visszafizetni.

Az allokációt megelőzően a Forgalmazó köteles ellenőrizni a jegyzési nyilatkozatban megadott értékpapír-számlaszám valóságát.

A jegyzési eljárás tényleges lezárását követő napon a Kibocsátó kiállítja az Okiratot. Amennyiben a jegyzést követően allokációra kerül sor, az okiratot az allokáció lezárását követő napon kell kiállítani.

A jegyzési maximum (Kibocsátás Maximális Mennyisége) elérését követő allokáció módja:

- Túljegyzés esetén a 13.7 pontban leírtak alapján kell eljárni.

Az allokációról való értesítés módja:

- Az allokáció eredményéről a Forgalmazó a Befektetőket az Üzletszabályzata alapján értesíti.

13.11. Pénzügyi teljesítés szabályai és elszámolás

Nem Intézményi ügyfelek esetén az érvényes jegyzés feltétele, hogy a Kötvények ellenértéke a Befektető ügyfélszámláján rendelkezésre álljon. Intézményi Befektető pénzügyi teljesítése Elszámolási napon, azaz a jegyzés lezárását követő 2. munkanapon történik.

A KELER a Kibocsátó utasítása (Demat értékpapírról kiállított Okirat és Számla-jóvárási instrukció) alapján a jegyzés utolsó napját követő T+4. értéknapi (2021. június 24.) meghatározásával előírja a jegyzés keretében elfogadott kötvény darabszám kibocsátását. Ezen kibocsátói utasítás értelmében a kötvénykibocsátás a Forgalmazó Keler Zrt-nél vezetett értékpapírszámlájára történik. A jegyzett és kifizetett mennyiséget a Forgalmazó a keletkeztetés napján jóváírja a Befektető megjelölt értékpapírszámláján, illetve eltranszferálja a Kötvényeket a Befektető által a Jegyzési Ívben megjelölt értékpapírszámlára.

1.sz. melléklet: Felelős Személy felelősségvállaló nyilatkozata

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

A jelen Információs Összeállításban 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 Összeállítás 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 Forgalmazó a jelen Információs Összeállításban szereplő információk valóságáért nem tartozik felelősséggel.

Kelt: Budapest, 2021. május 28.

PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Bárány Kristóf Péter és Marton András
igazgatósági tagok

2. A számú melléklet – Jegyzési ív nem Intézményi Befektetők részére

Kibocsátó: PCRK Invest Zrt
Forgalmazó: Concorde Értékpapír Zrt
Kibocsátás tárgya: PCRK 2024 Kötvény
Kibocsátás feltételei: A 2021. 05. 28-i keltezésű Információs Összeállításban leírtak szerint.

BEFEKTETŐ ADATAI

Neve: _____

Ügyfélkód: _____

Lakcím/Székhely: _____

Besorolása (a megfelelő bejelölendő):

- devizabelföldi minősített befektető
 devizakülföldi minősített befektető (ország megnevezés _____)

Cégjegyzékszám/nyilvántartás száma: _____

Adóazonosító szám: _____

Bankszámlaszám: _____

Értékpapírszámla száma: _____

MEGHATALMAZOTT/KAPCSOLATTARTÓ ADATAI

Név: _____

Telefonszám: _____

Kapcsolattartásra kijelölt email cím: _____

Alulírott, Befektető a jelen jegyzési nyilatkozat megtételével lejegyzek

_____ euro, azaz _____

_____ eurnévértékű Kötvény 100 %, azaz száz százalék árfolyamon.

A vásárolni kívánt Kötvények darabszáma _____ db, azaz
_____ darab.

Alulírott kijelentem, hogy ismerem a PCRK Invest Zrt 2021. 05. 28-i keltezésű Információs Összeállítását („Információs Összeállítás”) és annak Mellékleteit és az abban foglaltakat a jelen ajánlatétel aláírásával a befektetőre nézve kötelező erejűnek elfogadom.

Tudomásul veszem, hogy

- a jelen ajánlat részben (csak meghatározott összeg erejéig) is elfogadható;
- a jelen ajánlat az Információs Összeállításban meghatározott feltételek mellett válik érvényessé;

- c) a jelen ajánlat bármely olyan részével kapcsolatban, amely nem kerül elfogadásra, sem a Kibocsátótól, sem a Forgalmazótól kamat vagy kártérítés nem követelhető, kizárólag a befizetett összeg térítendő vissza; és
- d) az érvényes ajánlat elfogadása és a fizetési kötelezettség teljesítése alapján, az allokáció eredményeként juttatott Kötvények az értékpapírszámlámon kerülnek jóváírásra, ennek megfelelően ajánlat érvényesen csak az értékpapírszámlaszám és számlavezető megadásával tehető.

Kijelentem, hogy a jelen ajánlatban szereplő össznévértékű Kötvények ajánlati áron számított vételárának

megfelelő összeg mindösszesen _____ EUR, azaz _____

_____ euro.

Kijelentem, hogy a Kötvények vételára a jelen jegyzési nyilatkozat megadásakor a Concorde Értékpapír Zrt.-nél vezetett számlámon rendelkezésre áll.

Elutasított jegyzés esetén a visszafizetést a fentiekben megjelölt Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlámra kérem.

Tudomásul veszem, hogy a Kötvények dematerializált formában kerülnek forgalomba hozatalra, ezért azok nyomdai úton történő előállítás és fizikai kiadása nem igényelhető.

Kijelentem, hogy rendelkezem a Forgalmazóval megkötött dematerializált értékpapírok nyilvántartására alkalmas értékpapírszámla vezetését magában foglaló Ügyfélszámla-szerződéssel.

Amennyiben a Kötvényeket meghatalmazott útján jegyzem, úgy a meghatalmazást csatolom a jegyzési ívhez.

Kijelentem, hogy a jelen Jegyzési Ív általam történt aláírása és átvétele előtt a Forgalmazó a Bszt. szerinti valamennyi tájékoztatást megadta, továbbá részemre elérhető módon rendelkezésre bocsátotta – többek között – a Kötvényekkel, a kapcsolódó kockázatokkal és a vonatkozó eljárásokkal (ideértve a jegyzési eljárás eredménytelenségével kapcsolatos következményeket és az elszámolás szabályát és menetrendjét is) továbbá a Forgalmazóval kapcsolatos releváns információkat, és befektetési döntésemet ezek alapul vételével hoztam meg azzal, hogy részemre a Forgalmazó befektetési tanácsadást nem nyújtott.

Elfogadom, hogy a jelen Jegyzési Ív aláírásával keletkező jogviszonyra a magyar jog rendelkezései az irányadóak.

Tudomásul veszem, hogy a kötvények nyilvános forgalomba hozatalra kerülnek a BÉT XBond platformjára.

Jegyzési Ív személyesen a Forgalmazó alábbi jegyzési helyein tehető:

1123 Budapest, Alkotás u. 55-61.

Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a Jegyzési Ívet a Forgalmazó alább megjelölt elérhetősége valamelyikére kell eljuttatni:

E-mail: PCRKjegyzes@con.hu

Fax: 06 1 489 22 44

Kijelentem, hogy a Kibocsátó (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-10-141313), valamint a forgalmazó Concorde Értékpapír Zrt. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás u. 55-61. 7. em.), cégjegyzékszám: 01-10-043521), mint adatkezelők üzleti tevékenységével kapcsolatos Adatkezelési tájékoztatóját, valamint az Adatvédelmi és adatkezelési szabályzatot (melyek a www.adventum.eu/pcrkinvest és a www.con.hu honlapon elérhetők) megismertem, az abban foglaltakat elfogadom és tudomásul veszem.

(Vonatkozó esetben további rendelkezés:

Tudomásul veszem továbbá, hogy a jelen Jegyzési Ívben szereplő pénzügyi eszköz és vonatkozó ügylet tekintetében nem állapítható meg, hogy az megfelelő-e és alkalmas-e számomra, mivel a Forgalmazó nem kapott részemről megfelelő nyilatkozatot a jelen nyilatkozatban megjelölt pénzügyi eszközre nézve különösen az ismereteimről és tapasztalataimról az ezen ügylet lényegével, a pénzügyi eszköz jellemzőivel és ennek kockázataival kapcsolatosan. Következésképp, amennyiben az ügylet megkötését ennek figyelembevételével továbbra is kérem, a szolgáltatás és pénzügyi eszköz számomra való meg nem felelőségének és alkalmatlanságának következményeiért a Forgalmazó nem felelős.

Elismerem, hogy a jelen Jegyzési Ív aláírása előtt a fentiekre a Forgalmazó kifejezetten felhívta a figyelmem. E figyelmeztetést követően továbbra is kértem a jelen Jegyzési ívben foglalt ügylet megkötését.
(A fentiek elfogadásával kezdeményeztem a szerződés megkötését.)

Kijelentem, hogy a jelen nyilatkozatban általam megadott adatok a valóságak megfelelnek, továbbá tudomásul veszem, hogy amennyiben valótlan adatokat tüntettem fel, az a nyilatkozat semmisségét eredményezheti.

Jelen ajánlatomat és nyilatkozatomat a 2021. 05. 28-i keltezésű Információs Összeállítás ismeretében teszem meg. A jelen ajánlatban és nyilatkozatban nagybetűvel írt szavak, illetve kifejezések az Információs Összeállításban meghatározott jelentéssel bírnak.

Kelt:

_____ (hely) _____ (év) _____ (hó) _____ (nap)

(cégszerű) aláírás

Cég neve: _____

Képviselő(k) neve(i): _____

Concorde Értékpapír Zrt. jegyzési hely és Forgalmazó

A Jegyzési Ív érkeztetése:

Dátum: 2021. hónap nap óra perc

2 B számú melléklet – Jegyzési ív Intézményi Befektetők részére

Kibocsátó: PCRK Invest Zrt
Forgalmazó: Concorde Értékpapír Zrt
Kibocsátás tárgya: PCRK 2024 Kötvény
Kibocsátás feltételei: A 2021. 05. 28-i keltezésű Információs Összeállításban leírtak szerint.

BEFEKTETŐ ADATAI

Neve: _____

Ügyfélkód: _____

Székhely: _____

Besorolása (a megfelelő bejelölendő):

- deviza belföldi minősített befektető-intézményi
 deviza külföldi minősített befektető-intézményi (ország megnevezés _____)

Cégjegyzékszám/nyilvántartás száma: _____

Adóazonosító szám: _____

Bankszámlaszám: _____

Értékpapírszámlaszám, számlavezetője (amennyiben a számlavezető nem a Forgalmazó):

KAPCSOLATTARTÓ ADATAI

Név: _____

Telefonszám: _____

Kapcsolattartásra kijelölt email cím: _____

Alulírott, Befektető a jelen jegyzési nyilatkozat megtételével lejegyzek

_____ euro, azaz _____

_____ euro névértékű Kötvény 100 %, azaz száz százalék árfolyamon. A vásárolni kívánt Kötvények darabszáma _____ db, azaz _____ darab.

Alulírott kijelentem, hogy ismerem a PCRK Invest Zrt 2021. 05. 28-i keltezésű Információs Összeállítását („Információs Összeállítás”) és annak Mellékleteit és az abban foglaltakat a jelen ajánlatétel aláírásával a befektetőre nézve kötelező erejűnek elfogadom.

Tudomásul veszem, hogy

- a) a jelen ajánlat részben (csak meghatározott összeg erejéig) is elfogadható;
- b) a jelen ajánlat az Információs Összeállításban meghatározott feltételek mellett válik érvényessé;
- c) a jelen ajánlat bármely olyan részével kapcsolatban, amely nem kerül elfogadásra, sem a Kibocsátótól, sem a Forgalmazótól kamat vagy kártérítés nem követelhető, kizárólag a befizetett összeg térítendő vissza; és
- d) az érvényes ajánlat elfogadása és a fizetési kötelezettség teljesítése alapján, az allokáció eredményeként juttatott Kötvények az értékpapírszámlámon kerülnek jóváírásra, ennek megfelelően ajánlat érvényesen csak az értékpapírszámlaszám és számlavezető megadásával tehető.

Kijelentem, hogy a jelen ajánlatban szereplő össznévértékű Kötvények ajánlati áron számított vételárának

megfelelő összeg mindösszesen _____ euro, azaz _____

_____ euro.

Kijelentem, hogy a Kötvények vételára az Információs Összeállításban foglaltaknak megfelelően kerül teljesítésre (legkésőbb a jegyzés lezárását követő 2. munkanapon) a Concorde Értékpapír Zrt. Unicredit Bank Zrt.-nél vezetett PCRK jegyzés megnevezésű HU77 1091 8001 0000 0002 3524 0879 számlaszámú számlán.

Elutasított jegyzés esetén a visszafizetést az alábbi számlaszámra kérem teljesíteni:

Tudomásul veszem, hogy a Kötvények dematerializált formában kerülnek forgalomba hozatalra, ezért azok nyomdai úton történő előállítására és fizikai kiadása nem igényelhető.

Kijelentem, hogy rendelkezem a Forgalmazóval megkötött dematerializált értékpapírok nyilvántartására alkalmas értékpapírszámla vezetését magában foglaló Ügyfélszámla-szerződéssel.

Kijelentem, hogy a jelen Jegyzési Ív általam történt aláírása és átvétele előtt a Forgalmazó a Bszt. szerinti valamennyi tájékoztatást megadta, továbbá részemre elérhető módon rendelkezésre bocsátotta – többek között – a Kötvényekkel, a kapcsolódó kockázatokkal és a vonatkozó eljárásokkal (ideértve a jegyzési eljárás eredménytelenségével kapcsolatos következményeket és az elszámolás szabályát és menetrendjét is) továbbá a Forgalmazóval kapcsolatos releváns információkat, és befektetési döntésemet ezek alapul vételével hoztam meg azzal, hogy részemre a Forgalmazó befektetési tanácsadást nem nyújtott.

Elfogadom, hogy a jelen Jegyzési Ív aláírásával keletkező jogviszonyra a magyar jog rendelkezései az irányadóak.

Tudomásul veszem, hogy a kötvények nyilvános forgalomba hozatalra kerülnek a BÉT XBond platformjára.

Jegyzési Ív személyesen a Forgalmazó alábbi jegyzési helyein tehető:

1123 Budapest, Alkotás u. 55-61. 7. em.

Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a Jegyzési Ívet a Forgalmazó alább megjelölt elérhetősége valamelyikére kell eljuttatni:

E-mail: PCRKjegyzes@con.hu

Fax: 06 1 489 22 44

Kijelentem, hogy a Kibocsátó (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-10-141313), valamint a forgalmazó Concorde Értékpapír Zrt. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás u. 55-61. 7. em.), cégjegyzékszám: 01-10-043521), mint adatkezelők üzleti tevékenységével kapcsolatos Adatkezelési tájékoztatóját, valamint az Adatvédelmi és adatkezelési szabályzatot (melyek a www.adventum.eu/pcrkinvest és a www.con.hu honlapon elérhetők) megismertem, az abban foglaltakat elfogadom és tudomásul veszem.

Kijelentem, hogy a jelen nyilatkozatban általam megadott adatok a valóságok megfelelnek, továbbá tudomásul veszem, hogy amennyiben valótlan adatokat tüntettem fel, az a nyilatkozat semmisségét eredményezheti.

Jelen ajánlatomat és nyilatkozatomat a 2021. 05. 28-i keltezésű Információs Összeállítás ismeretében teszem meg. A jelen ajánlatban és nyilatkozatban nagybetűvel írt szavak, illetve kifejezések az Információs Összeállításban meghatározott jelentéssel bírnak.

Kelt:

_____ (hely) _____ (év) _____ (hó) _____ (nap)

(cégszerű) aláírás

Cég neve: _____

Képviselő(k) neve(i): _____

Concorde Értékpapír Zrt. jegyzési hely és Forgalmazó

A Jegyzési Ív érkeztetése:

Dátum: 2021. hónap nap óra perc

**3. számú melléklet: Kibocsátói utasítás mintája
OKIRAT DEMATERIALIZÁLT KÖTVÉNYRŐL**

1. A Kibocsátóra vonatkozó adatok:

- **teljes név:** PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- **rövid név:** PCRK Invest Zrt.
- **székhely:** 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

- **cégjegyzékszám:** 01-10-141313
- **adószám:** 29207282-2-41
- **alaptőke mértéke:** 1.249.000 EUR
- **az Okiratot aláírók adatai:**
 - **első aláíró neve:** **Bárány Kristóf Péter**
 - **képviselési jogalapja (beosztás):** Igazgatósági tag
 - **második aláíró neve:** **Marton András**
 - **képviselési jogalapja (beosztás):** Igazgatósági tag

2. A sorozatrészletre vonatkozó adatok:

- **Sorozatrészlet kibocsátásáról szóló döntés időpontja:** 2021. május 25.
- **A sorozatrészlet kibocsátásáról szóló döntés jellege:** alapítói határozat
- **A sorozatrészlet száma:** 1
- **A sorozatrészlet névérték darabszáma:** [100] db
- **A sorozatrészlet össznévértéke:** [10.000.000] euró
- **A sorozatrészlethez kapcsolódó értéknap:** 2021. XX XX.
- **Az eddigi kibocsátások összesen névérték darabszáma:** 0 db

3. A teljes kötvénysorozatra vonatkozó adatok:

- **Sorozat elnevezése:** PCRK 2024/A Kötvény
- **Sorozat betűjele és kódja:** PCRK 2024
- **ISIN-azonosító:** HU0000360573
- **Sorozat típusa:** névre szóló
- **Névérték és devizanem:** 100.000 EUR
- **Sorozat összesen névérték darabszáma:** [100] db
- **Sorozat össznévértéke:** [10.000.000] Euro
- **Kibocsátás helye:** Magyarország
- **A forgalomba hozatal helye:** Magyarország
- **A forgalomba hozatal módja:** Nyilvános
- **Az első kibocsátás időpontja:** **XX**
- **Az első kibocsátás értéknapja (keletkeztetés napja):** **XX**
- **Futamidő:** 2021. június 24. – 2024. június 24.
- **Lejárat Napja:** 2024. június 24.
- **Kamatozás módja:** Fix
- **Kamatláb mértéke:** 5,00%
- **Kamatfizetési időpontok:**
 - 2022. június 24.
 - 2023. június 24.
 - 2024. június 24. (Lejárat Napja)

Kamatfizetési és beváltási feltételek:

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.

A Kötvényekre történő esedékes kamatkifizetéseket és tőketörlesztéseket a KELER Zrt. mindenkor hatályos szabályaival összhangban, a Következő Munkanap Szabály figyelembevételével, az adójogi szabályok figyelembevételével kell teljesíteni azoknak az értékpapír-számlavezetőknek, akiknek az értékpapír-számláján a KELER Zrt. a Kötvényeket az adott fizetés fordulónapján nyilvántartja, a KELER Zrt. mindenkor hatályos előírásainak megfelelően. A fizetést annak a személynek a javára kell teljesíteni, akit a fordulónapon Kötvénytulajdonosnak kell tekinteni. Ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre („Következő Munkanap Szabály”). Munkanap minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Forgalmazónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

- **Sorozathoz kapcsolódó átruházási megkötések:** A sorozathoz kapcsolódó átruházási megkötések nincsenek.
- **Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege:** A Kötvények kamatfizetése évente történik. A futamidő alatt az egyes Kamatfizetési Napokon a Kötvény 100.000 euró Névértékére vetítve (a Kötvények tőketörlesztését is figyelembe véve) a kamatok az alábbi mértékben és fix kamatösszegben fizetendők 1 darab Kötvényre vonatkozóan:

2022. június 24.:	5,00%	5.000 euró
2023. június 24.:	5,00%	5.000 euró
2024. június 24. (Lejárat Napja):	5,00%	5.000 euró

- **Futamidőn belül van beváltás:** Nincs
- **Beváltási (törlesztési) feltételek:** A Kötvények tőkeösszege a Lejáratkor kerül teljes egészében törlesztésre
- **Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt:** Nem alkalmazandó
- **Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt:**

A Kibocsátó döntése alapján sor kerülhet a Kötvények teljes sorozatának egyidejű visszaváltására. A Kibocsátó a Kötvényeket a Kötvénytulajdonosoknak küldött hivatalos értesítés megküldését követő 90 naptári nappal váltja vissza, amely értesítést legkorábban 2023. június 24. napján teheti meg a Kibocsátó. A visszaváltási ár megegyezik Lejárat Előtti Visszaváltási Összeggel, amely tartalmazza az alábbiak szerint meghatározott 50 bp egyszeri visszaváltási díjjal.
- **Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt:** Nem alkalmazandó.
- **Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete:**

A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére. A Kibocsátó vagyonának része a CO Developmentben fennálló részesedés, illetve a Kibocsátónak a CO Developmenttel szemben a Tulajdonosi Hitel alapján fennálló követelését a Jelzálog is biztosítani fogja a Kibocsátó javára 13 m EUR összegben.

- **Kötvénytulajdonosok értesítése:**

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

- **A Kötvény kibocsátásának célja:**

A Kibocsátó 7-10 millió Euro összegű, senior fedezetlen kötvénykibocsátást tervez és a befolyó forrásból elsődlegesen az Ingatlan felújítását és bérlői fit-out kiépítését, valamint a bérbeadással kapcsolatosan esetlegesen felmerülő egyéb kiépítések költségeit kívánja finanszírozni a CO Developmentnek nyújtott és nyújtandó Tulajdonosi Hitelen keresztül. A Kötvény, mint egy 3 éves és 2 év után visszahívható fix kamatozású értékpapír amortizációs ütemterve szerint a visszafizetés egy összegben valósul meg lejáratkor: 100% lejáratkor vagy visszahíváskor. A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó elsődlegesen a CO Development részére tulajdonosi kölcsön nyújtására fogja felhasználni míg a fennmaradó összeget egyéb finanszírozási igények teljesítésére.

4. Kibocsátó által az okiraton megjeleníteni kívánt további információk:

Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárati Nap előtt

Az alábbi események bármelyike:

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

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;

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

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

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.

Jelen Okirat nem minősül értékpapírnak.

Az Okirat kiállításának helye: Budapest

Az Okirat kiállításának napja: XX

PCRK Invest Zrt.
Igazgatósági Tag
Bárány Kristóf Péter

PCRK Invest Zrt.
Igazgatósági Tag
Marton András

PCRK Invest Zrt.

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-141313

Statisztikai számjel: 2920727282-6810-114-01

Évközi beszámoló

Mérleg „A” változat

A tétel megnevezése	adatok EUR-ban	
	2021.04.09	
MÉRLEG - ESZKÖZÖK		
A. Befektetett eszközök	-	
I. Immateriális javak	-	
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	
3. Vagyoni értékű jogok	-	
4. Szellemi termékek	-	
5. Üzleti vagy cégérték	-	
6. Immateriális javakra adott előlegek	-	
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	-	
II. Tárgyi eszközök	-	
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-	
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	-	
4. Tenyésztések	-	
5. Beruházások, felújítások	-	
6. Beruházásokra adott előlegek	-	
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	
III. Befektetett pénzügyi eszközök	-	
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	
4. Tartósan adott kölcs. jelentős tul.rész. viszonyban álló váll-ban	-	
5. Egyéb tartós részesedés	-	
6. Tartósan adott kölcs. egyéb rész. viszonyban álló váll-ban	-	
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	-	
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	

Budapest, 2021. április 16.


.....
a vállalkozás vezetője

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

	adatok EUR-ban
A tétel megnevezése	2021.04.09
MÉRLEG - ESZKÖZÖK	
B. Forgóeszközök	20 000
I. Készletek	-
1. Anyagok	-
2. Beféjezetlen termelés és félkész termékek	-
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-
4. Késztermékek	-
5. Áruk	-
6. Készletekre adott előlegek	-
II. Követelések	-
1. Követelések áruszállásból és szolgáltatásból (vevők)	-
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-
3. Követelések jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. szemben	-
4. Követelések egyéb rész. viszonyban lévő váll. szemben	-
5. Váltókövetelések	-
6. Egyéb követelések	-
7. Követelések értékelési különbözete	-
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-
III. Értékpapírok	-
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-
2. Jelentős tulajdoni részesedés	-
3. Egyéb részesedés	-
4. Saját részvények, saját üzletrészek	-
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-
6. Értékpapírok értékelési különbözete	-
IV. Pénzeszközök	20 000
1. Pénztár, csekkek	-
2. Bankbetétek	20 000
C. Aktív időbeli elhatárolások	-
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	-
3. Halasztott ráfordítások	-
Eszközök összesen	20 000

Budapest, 2021. április 16.




 a vállalkozás vezetője

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

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

Budapest, 2021. április 16.


.....
a vállalkozás vezetője

Eredménykimutatás – összköltség eljárással

	adatok EUR-ban
EREDMÉNYKIMUTATÁS	2021.04.09
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	-
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	-
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	-
III. Egyéb bevételek	-
<i>Ebből: visszairt értékesítés</i>	-
05. Anyagköltség	-
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	-
08. Eladott áruk beszerzési értéke	-
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	-
10. Bérköltség	-
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	-
12. Bérjárulékok	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	-
VI. Értékcsökkenési leírás	-
VII. Egyéb ráfordítások	-
<i>Ebből: értékesítés</i>	-
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-

Budapest, 2021. április 16.

 
a vállalkozás vezetője

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

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

Budapest, 2021. április 16.



 a vállalkozás vezetője

Kiegészítő melléklet

1 A Társaság bemutatása

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

Az egyszerűstett beszámoló aláírására :

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

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

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

bármely két személy együttesen jogosultak.

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

A könyvvizsgáló adatai:

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

A könyvvizsgáló a társaságnak más szolgáltatást nem nyújtott.

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

2 Számviteli Politika

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

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

2.1 A mérlegkészítés időpontja

Az éves beszámoló fordulónapja **2021.04.09.**

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

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

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

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

2.3 A beszámoló választott formája

A Társaság éves beszámolót készít.

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

Az éves beszámoló adatai euróban értendők.

3 Mérleg

3.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

A Társaság immateriális javakkal és tárgyi eszközökkel nem rendelkezik.

3.2 Befektetések

A Társaság befektetésekkel a fordulónapon nem rendelkezik.

3.3 Forgóeszközök

3.3.1 Készletek

A Társaságnak nincs készletállománya.

3.3.2 Követelések

A Társaság vevő és egyéb követelésekkel nem rendelkezik.

3.3.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

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

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

3.3.4 Aktív időbeli elhatárolások

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

3.4 Saját tőke

A saját tőke alakulása:

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

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

3.5 Kötelezettségek.

A Társaság hosszú és rövid lejáratú kötelezettség állománnyal nem rendelkezik.

3.6 Passzív időbeli elhatárolások

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

Eredménykimutatás

3.7 Értékesítés nettó árbevétele

A PCRK Invest Zrt. a tárgyévben árbevételt nem realizált.

3.8 Aktivált saját teljesítménye

A Társaság saját teljesítmény értékkel nem rendelkezik.

3.9 Egyéb bevételek

A Társaság egyéb bevételt nem realizált.

3.10 Anyagjellegű ráfordítások

A Társaság anyagjellegű ráfordításokkal nem rendelkezik.

3.11 Személy jellegű ráfordítások

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

3.12 Egyéb ráfordítások

A Társaság egyéb ráfordításokkal nem rendelkezik.

3.13 Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság nem könyvelt pénzügyi műveleteket a tárgyévben.

4 Mérlegen kívüli tételek

4.1 Társasági adó

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

5 Mutatószámok

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

6 Cash Flow

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

Budapest, 2021. április 16.


.....
a vállalkozás vezetője



JACSMENIK GYULA ATTILA

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

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A PCRK Invest Zrt. tulajdonosának

1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

Cégjegyzék szám: 01-10-141313

Vélemény

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

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2021. április 9-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb kérdések

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

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

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

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

Véleményem szerint a **PCRK Invest Zrt. 2021. évi üzleti jelentése** minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **PCRK Invest Zrt. 2021. évi éves beszámolójával** és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

JACSMENIK GYULA ATTILA e.v.
belföldi tag könyvvizsgáló
4027 Debrecen, Abigél u. 7., fszt. 3.
Asz. 63227845-2-29, MKVK t.sz.: 005523
Nyilvántartás-szám: 7888528
EIRB-21600060000000-72540183
(pénzügyelmi elszámoló)

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

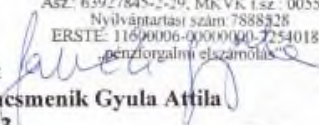
A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

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

Debrecen, 2021. április 23.

JACSMENIK GYULA ATTILA e.v.
kamarai tag könyvvizsgáló
4027 Debrecen, Abigél u. 7., fszt. 3.
Asz.: 63927845-2-29, MKVK f.sz.: 005523
Nyilvántartási szám: 7888328
ERSTE: 11690006-00000000-72540183
penzforgalmi elszámolás

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

Jelen független könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva papír alapon is kibocsátottam.

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

PCRK Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz.1.

Üzleti jelentés
2021.04.09.

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

Budapest, 2021. április 16.

P.h.



A vállalkozás vezetői
(képviselői)

1. Szervezet

Vezetés

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

Az Igazgatóság és a könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

Igazgatóság:

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

Könyvvizsgáló:

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

2. Tevékenység

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

3. Stratégia, üzleti tervek

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

4. A COVID-19 világjárvány hatása

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

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

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

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

5. Kutatás, fejlesztés

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

6. Környezetvédelem

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

7. Kockázatkezelés

A PCRK Invest Zrt. tevékenysége jelentős kockázatokat, bizonytalanságokat, szokatlan pénzügyi kockázatokat nem rejt, az ár-, hitel-, likviditás- és cash-flow kockázat nem jelentős. A Társaság a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálására törekszik. Elkerülhetetlen kockázatok, mint a COVID-19, kezelésénél elsődleges szempont a gazdálkodás, működés biztonsága.

8. Tárgyévi gazdálkodás értékelése

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