

A jelen tájékoztató („Tájékoztató”) a Kibocsátó által 2018. május 28. napján elhatározott, részvények zártkörű forgalomba hozatalával végrehajtott alaptőke-emelés keretében kibocsátott részvények szabályozott piacra történő bevezetéséhez szükséges tájékoztatót foglalja magában. A Tájékoztató a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt.”), a Bizottság 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló 809/2004/EK rendelete, továbbá a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; Cg. 01-10-044764) („Budapesti Értéktőzsde”) Általános Üzletszabályzata alapján készült. A Tájékoztató összeállítása és a részvények tőzsdei bevezetése során a Kibocsátó a Tpt. 23. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kivételes szabály alkalmazásával befektetési szolgáltató forgalmazó közreműködését nem vette igénybe.

ÖSSZEVONT TÁJÉKOZTATÓ

a Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

(székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., cégjegyzékszám: Cg.01-10-046425)

mint kibocsátó („Kibocsátó”) 2018. május 28. napján elhatározott zártkörű alaptőke-emelése során kibocsátott 17.000.000 darab, egyenként 500 forint névértékű, HU0000160262 ISIN azonosítójú dematerializált törzsrészvényeknek („B” Részvények”) a

Budapesti Értéktőzsde Részvények „T” kategóriájába történő bevezetéséhez

A Tájékoztatót összeállította és készítette: Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan
Működő Részvénytársaság

A Tájékoztató és az erről szóló hirdetmény közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a 2018. szeptember 19. napján kelt, H-KE-III-443/2018. számú határozatával engedélyezte.

2018. szeptember 20.

FIGYELMEZTETÉS: A Kibocsátó, mint kibocsátó a Tájékoztatóban szereplő információkért kizárólagos felelősséget vállal. A Kibocsátó felhívja a figyelmet, hogy a részvényeknek a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetése útján megvalósuló szabályozott piacra történő bevezetése során a fentiek szerint a Kibocsátó befektetési szolgáltatót nem vesz igénybe. Ennek alapján a Részvények bevezetésének kockázata a szokásostól eltér, és a Kibocsátó kizárólagos felelősséggel tartozik a Tájékoztató tartalmáért.

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ÖSSZEFOGLALÓ	7
<i>1.1.</i>	<i>A. szakasz – Bevezetések és figyelmeztetések</i>	<i>7</i>
<i>1.2.</i>	<i>B. szakasz – A kibocsátó és az esetleges kezes</i>	<i>7</i>
<i>1.3.</i>	<i>C. szakasz – Értékpapírok</i>	<i>15</i>
<i>1.4.</i>	<i>D. szakasz – Kockázatok</i>	<i>16</i>
<i>1.5.</i>	<i>E. szakasz – Ajánlattétel</i>	<i>21</i>
2.	FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT	22
3.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	23
<i>3.1.</i>	<i>A Kibocsátótól független kockázatok</i>	<i>23</i>
3.1.1.	Piaci kockázatok	23
3.1.2.	Szabályozási és hatósági kockázatok	23
3.1.3.	Makrogazdasági kockázatok	24
<i>3.2.</i>	<i>A Kibocsátóra jellemző kockázatok</i>	<i>25</i>
3.2.1.	Befektetői csoporttal összefüggő kockázatok	25
3.2.2.	A Kibocsátó eszközeihez és üzleti tevékenységéhez kapcsolódó kockázatok	25
3.2.2.1.	SZIT-státuszából fakadó kockázat	25
3.2.2.2.	Ingatlanfejlesztések kockázata és beszállítóktól való függőség	25
3.2.2.3.	Bérlői / újrabérbeadási kockázat	26
3.2.2.4.	Üzemeltetési kockázatok	27
3.2.2.5.	Akvíziók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai	27
3.2.2.6.	Eszközérték-változás kockázata	28
3.2.3.	Finanszírozásokhoz kapcsolódó kockázatok	28
3.2.3.1.	Bankhitelekkel összefüggő kockázatok	28
3.2.3.2.	Devizaárfolyam-kockázat	29
3.2.3.3.	Refinanszírozási kockázatok	30
3.2.3.4.	Kamatláb változás kockázata	30
<i>3.3.</i>	<i>A Részvényekre jellemző kockázati tényezők</i>	<i>30</i>
3.3.1.	Részvénytőzsdén kockázata	30
3.3.2.	Adókockázatok	31
3.3.3.	Osztalékfizetés kockázata	31
3.3.4.	Likviditási kockázat	32
3.3.5.	Devizaárfolyam-kockázat	33
3.3.6.	Tőzsdei változások kockázata	33
3.3.7.	Felhígulás kockázata	33
4.	KÖNYVVIZSGÁLÓK	34
<i>4.1.</i>	<i>A Kibocsátó könyvvizsgálója</i>	<i>34</i>
<i>4.2.</i>	<i>A Projektársaságok könyvvizsgálója</i>	<i>34</i>
4.2.1.	Az AFM könyvvizsgálója	34
4.2.2.	A Corvin Észak könyvvizsgálója	34

4.2.3.	A Corvin Towers könyvvizsgálója.....	35
4.2.4.	A Corvin 5 könyvvizsgálója	35
5.	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS MŰKÖDÉSÉNEK EREDMÉNYÉRŐL	36
5.1.	A Kibocsátó eredményességének áttekintése.....	39
5.1.1.	A Kibocsátó árbevételének áttekintése.....	40
5.1.2.	A Kibocsátó működési költségeinek áttekintése.....	42
5.1.3.	A Kibocsátó pénzügyi eredményének áttekintése.....	44
5.2.	A Kibocsátó pénzügyi helyzetének áttekintése	45
5.2.1.	A Kibocsátó befektetett eszközeinek áttekintése	47
5.2.2.	A Kibocsátó forgóeszközeinek áttekintése	49
5.2.3.	A Kibocsátó Saját tőkéjének áttekintése.....	50
5.2.4.	A Kibocsátó hiteltartozásainak áttekintése	50
5.2.5.	A Kibocsátó rövid lejáratú kötelezettségeinek áttekintése	52
5.2.6.	A Kibocsátó mérlegen kívüli szerződéses kötelezettségvállalásainak áttekintése	53
5.2.7.	A Kibocsátó Cash-flow kimutatása.....	54
5.2.8.	A Kibocsátó nettó működőtőkájének áttekintése	54
5.2.9.	A Kibocsátó forrás szerkezetének áttekintése.....	55
6.	A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	56
6.1.	A Kibocsátó bemutatása	56
6.1.1.	Általános információk a Kibocsátóról.....	56
6.1.2.	A Kibocsátó története és fejlődése.....	57
6.1.3.	A Kibocsátó befektetései.....	57
6.1.3.1.	Az értékesített részesedések	57
6.1.3.2.	A fennálló részesedések	58
6.1.3.2.1.	A Projekttársaságok.....	58
6.1.3.2.2.	Egyéb részesedések	59
6.2.	A Kibocsátó üzleti tevékenysége	59
6.2.1.	A Kibocsátó fő tevékenységi körei és üzleti stratégiája	59
6.2.2.	Főbb trendek	60
6.2.3.	Legfontosabb piacok	61
6.2.3.1.	Budapesti irodapiaci körkép.....	61
6.2.3.2.	Budapesti irodapiac alakulása 2010-2018 között	62
6.2.3.3.	Budapesti újépítésű lakás-fejlesztői és -bérbeadási piac.....	64
6.2.3.4.	Ingatlanbefektetési piac.....	65
6.2.3.5.	Ingatlanpiaci várakozások.....	65
6.2.4.	A Kibocsátó működése SZIT-ként.....	66
6.2.4.1.	Társasági adó.....	66
6.2.4.2.	Illeték	66
6.2.4.3.	Helyi iparüzési adó.....	67
6.3.	A Kibocsátó szervezeti felépítése, leányvállalatai és kisebbségi részesedései.....	67
6.3.1.	A Kibocsátó csoporton belüli helyzete.....	67
6.3.1.1.	Csoportstruktúra a Tőkeemelés előtt.....	68

6.3.1.2. <i>Csoportstruktúra a Tőkeemelés, a Részvényátruházások és a Projektársaságok megszerzése után</i>	69
6.3.2. A Kibocsátó leányvállalatai	69
6.4. Igazgatási, irányító és felügyelő szervek és vezető állású munkavállalók	71
6.4.1. Az Igazgatóság tagjai	71
6.4.2. A Felügyelőbizottság tagjai	73
6.4.3. Az Audit Bizottság tagjai	74
6.4.4. Nyilatkozatok.....	76
6.4.5. Javadalmazás és juttatások	77
6.4.5.1. <i>Javadalmazások és juttatások az utolsó teljes pénzügyi év tekintetében</i>	77
6.4.5.2. <i>Javadalmazások és juttatások 2018. május 28. napjától kezdődően</i>	77
6.5. Fő részvényesek	77
6.5.1. Közvetlen tulajdonosok	77
6.5.1.1. <i>A Kibocsátó részvényesei a Tőkeemelés előtt</i>	77
6.5.1.2. <i>A Kibocsátó részvényesei a Tőkeemelés és a Részvényátruházások után</i>	77
6.5.2. Közvetett (tényleges) tulajdonosok	78
6.5.2.1. <i>A Tényleges Tulajdonosok a Tőkeemelés előtt</i>	79
6.5.2.2. <i>A Tényleges Tulajdonosok a Tőkeemelés és a Részvényátruházások után</i>	80
6.6. Lényeges szerződések	81
6.6.1. Az Átruházási Szerződések	81
6.6.1.1. <i>Az Átruházási Szerződések tárgya</i>	81
6.6.1.2. <i>A vételár megfizetése és az Üzletrészek átszállása</i>	82
6.6.1.2.1. <i>Vételárak meghatározása</i>	82
6.6.1.2.2. <i>Kölcsönkövetelések rendezése</i>	82
6.6.1.2.3. <i>Zárási feltételek</i>	82
6.6.1.2.4. <i>Az Üzletrészek átszállása</i>	82
6.6.1.2.5. <i>A zárás után fennmaradó vételártartozás megfizetésére vonatkozó kötelezettségek</i>	83
6.6.1.3. <i>Főbb eladói kötelezettségvállalások és szavatosságok</i>	84
6.6.2. Corvin 5 Kivitelezési Szerződés	85
6.6.3. A Finanszírozási Szerződések.....	86
6.7. Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek	86
6.7.1. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek	87
6.7.2. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni ráfordítások	87
6.7.3. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések.....	87
6.7.4. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek	87
6.7.5. Futureal által bérelt helyiségek és parkolók.....	87
6.7.6. Bérleti Garancia	88
6.7.7. Szolgáltatási Szerződések.....	88
6.7.7.1. <i>A Kibocsátónak nyújtandó szolgáltatások</i>	89
6.7.7.1.1. <i>Vagyonkezelési Díj</i>	89
6.7.7.1.2. <i>Akvizíciós Díj</i>	89
6.7.7.1.3. <i>Értékesítési Díj</i>	89
6.7.7.1.4. <i>Bankhitel Szervezési Díj</i>	89
6.7.7.2. <i>A Projektársaságoknak nyújtandó szolgáltatások</i>	90
6.7.7.2.1. <i>Ingatlanüzemeltetés Díja</i>	90
6.7.7.2.2. <i>Bérbeadási Díj</i>	90

6.7.7.2.3. Adminisztrációs Díj.....	90
6.7.7.3. Fejlesztések, átépítések esetén fizetendő további díjak.....	90
6.7.7.3.1. Fejlesztés Menedzsment Díj	90
6.7.7.3.2. Műszaki Menedzsment Díj	90
6.8. Osztalékpolitika.....	90
6.9. Kiegészítő információk.....	92
6.9.1. Részvénytőke.....	92
6.9.1.1. „A” Részvények.....	92
6.9.1.2. „B” Részvények.....	92
6.9.1.3. Nyilatkozatok	93
6.9.2. A Kibocsátó Alapszabályának ismertetése.....	93
6.9.2.1. A Kibocsátó célkitűzése	93
6.9.2.2. A Kibocsátó szerveire és azok tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések	93
6.9.2.2.1. Igazgatóság	93
6.9.2.2.2. Felügyelőbizottság.....	96
6.9.2.2.3. Audit Bizottság.....	98
6.9.2.2.4. Állandó könyvvizsgáló	99
6.9.2.3. A Részvényekhez kapcsolódó jogok és korlátozások bemutatása.....	101
6.9.2.3.1. A közgyűlési részvétel joga	101
6.9.2.3.2. A felvilágosításkérés joga.....	103
6.9.2.3.3. A közgyűlésen való szavazás joga.....	104
6.9.2.3.4. Osztalékhoz való jog	104
6.9.2.3.5. Likvidációs hányadhoz való jog.....	106
6.9.2.4. A részvényesek jogainak megváltoztatásához szükséges intézkedések	106
6.9.2.5. A részvényesek éves közgyűlésének és a rendkívüli közgyűlések összehívásának rendje	106
6.9.2.5.1. Az évi rendes közgyűlés	106
6.9.2.5.2. A rendkívüli közgyűlés.....	106
6.9.2.5.3. A közgyűlés összehívása	107
6.9.2.5.4. A közgyűlésen való részvétel feltételei	108
6.9.2.5.5. Konferencia közgyűlés	109
6.9.2.6. Egyéb rendelkezések.....	110
6.10. Megtekinthető dokumentumok.....	110
6.11. A Kibocsátó sajátosságaira tekintettel nem értelmezhető információk és egyéb nyilatkozatok	110
6.11.1. Kutatás és fejlesztés, szabadalmak és licenciák.....	110
6.11.2. Nyereség-előrejelzés vagy -becslés.....	110
6.11.3. Alkalmazottak.....	111
6.11.4. Bírósági és választottbírói eljárások.....	111
6.11.5. A kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozícióiban bekövetkezett lényeges	111
változások	111
6.11.6. Harmadik személytől származó információk.....	111
7. A RÉSZVÉNYEKRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	112
7.1.1. Lényeges információk	112
7.1.1.1. Nyilatkozat a működő tőkéről	112
7.1.1.2. Nyilatkozat a Kibocsátó eladósodottságáról, tőkésítettségéről	112
7.1.2. A bevezetendő értékpapírokra vonatkozó információk.....	113

7.1.2.1. Tőkeemelés és Részvényátruházások.....	113
7.1.2.2. A „B” Részvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése	114
7.1.2.3. A Részvényekből származó jövedelem adóztatása.....	114
7.1.2.3.1. Magánszemély befektetők	115
7.1.2.3.1.1. Belföldi illetőségű magánszemélyek	115
7.1.2.3.1.2. Külföldi illetőségű magánszemély	117
7.1.2.3.1.3. Kibocsátó adóvisszatartási kötelezettségei.....	118
7.1.2.3.2. Jogi személy befektetők.....	118
7.1.2.3.2.1. Belföldi adóügyi illetőségű jogi személy befektetők adózása.....	118
7.1.2.3.2.2. Külföldi adóügyi illetőségű jogi személyek adózása.....	119
7.1.3. Tőzsdei bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok.....	120
7.1.3.1. Tőzsdei bevezetés	120
7.1.3.2. Egyéb információk.....	120
8. KERESZTHIVATKOZÁSOK JEGYZÉKE	121
8.1. A Rendelet III. számú melléklete.....	121
8.2. A Rendelet XXV. számú melléklete.....	127

9. A TÁJÉKOZTATÓBAN SZEREPLŐ FOGALMAK ÉS KIFEJEZÉSEK **140**

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Kibocsátó 2016. december 31. napjával végződő üzleti évére és 2017. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, auditált Éves Beszámolója és a vonatkozó könyvvizsgálói jelentés

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Előzetes pénzügyi információk (nem auditált pro forma konsolidált pénzügyi információk) és független könyvvizsgáló bizonyosságot nyújtó jelentése az előzetes pénzügyi információkról

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

Az AFM Ingatlanfejlesztő Kft. 2016. üzleti évre és 2017. üzleti évre a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban készített auditált pénzügyi beszámoló

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Corvin Towers Kft. 2016. üzleti évre és 2017. üzleti évre a számvitelről szóló 2000. évi c. törvénnyel összhangban készített auditált pénzügyi beszámoló

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

A CORVIN ÉSZAK Kft. 2016. üzleti évre és 2017. üzleti évre a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban készített auditált pénzügyi beszámoló

6. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Corvin 5 Projekt Kft. 2016. üzleti évre és 2017. üzleti évre a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban készített auditált pénzügyi beszámoló

1. ÖSSZEFOGLALÓ

A jelen összefoglaló („Összefoglaló”) a Tájékoztató bevezető része. Az Összefoglaló teljes egészében a Tájékoztató egyéb fejezeteiben szereplő információkon alapul, így ezen információkkal együtt értelmezendő. Az Összefoglalóban az első oszlop a Bizottság 809/2004/EK rendeletének az összefoglalóra vonatkozó közzétételi követelményekről szóló XXII. számú melléklete szerinti elemszámot (A.1-E.7), a második oszlop pedig a közzétételi követelményeket tartalmazza oly módon, hogy a nem alkalmazható adatok helyén az Összefoglalóban „nem értelmezhető” megjegyzés kerül feltüntetésre.

A Tájékoztatóban szereplő kifejezések és definiált fogalmak meghatározását a Tájékoztató 9. fejezete tartalmazza (*A Tájékoztatóban szereplő fogalmak és kifejezések meghatározása*).

A Tájékoztatóban foglaltakért a Kibocsátó kizárólagos felelősséget vállal, továbbá a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a zártkörű alaptőke-emelés keretében kibocsátott részvényeknek a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetése útján megvalósuló szabályozott piacra történő bevezetése során a fentiek szerint a Kibocsátó befektetési szolgáltatót nem vesz igénybe. Ennek alapján a Részvények bevezetésének kockázata a szokásostól eltér, és a Kibocsátó kizárólagos felelősséggel tartozik a Tájékoztató tartalmáért.

1.1. A. SZAKASZ – BEVEZETÉSEK ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

A.1.	<p>Ez az összefoglaló a Tájékoztató bevezetőjének tekintendő.</p> <p>Az értékpapírokba történő befektetésről szóló döntést a befektetőnek a Tájékoztató egészének figyelembevételére kell alapoznia.</p> <p>Ha a Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján a Tájékoztatóval kapcsolatban a bírósági eljárás megindítását megelőzően felmerülő fordítási költségeket felperes befektetőnek kell viselnie.</p> <p>Polgári jogi felelősség kizárólag azokat a személyeket terheli, akik az összefoglalót - az esetleges fordításával együtt - benyújtották, de csak abban az esetben, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a Tájékoztató más részeivel, vagy ha - a Tájékoztató más részeivel összevetve - nem tartalmaz alapvető információkat annak érdekében, hogy segítsen a befektetőknek megállapítani, érdemes-e befektetniük az adott értékpapírokba.</p>
A.2.	<i>Nem értelmezhető.</i>

1.2. B. SZAKASZ – A KIBOCSÁTÓ ÉS AZ ESETLEGES KEZES

B.1	<p>A Kibocsátó jogi és kereskedelmi neve:</p> <p>Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság</p>
B.2	<p>A Kibocsátó székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., Magyarország</p> <p>A Kibocsátó jogi formája: nyilvánosan működő részvénytársaság</p> <p>A Kibocsátó működésére irányadó jog és a bejegyzés országa: magyar, Magyarország</p>

<p>B.3</p>	<p>Kibocsátó célja az eddigiekben saját és külső (elsősorban banki és tulajdonosi) források felhasználásával különböző profilú, hosszú távon jövedelmező üzleti tevékenységet folytató, elsősorban hazai vagy külföldön bejegyzett gazdasági társaságokban fennálló többségi részesedés megszerzése, és ezen társaságok holding tevékenység keretében történő működtetése és irányítása, másodsorban pedig különböző passzív értékpapírokba és ingatlanokba történő befektetés volt.</p> <p>A Kibocsátó fő részvényeseinek a Kibocsátó új működési modelljére vonatkozó elképzelése az, hogy a Kibocsátó Magyarország egyik vezető ingatlanbefektetési társaságává váljon, mely a tőkepiacon keresztül hatékony hozzáférést nyújt a magyar ingatlanpiaci befektetési lehetőségekhez hazai és nemzetközi befektetők számára egyaránt, kimagasló teljesítményt megcélözva a részvényesi értékteremtésben. Ezen cél elérését az Igazgatóság véleménye szerint a jelentősen segítené, ha a Kibocsátó 2011. évi CII. törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társasággá alakulna át, mert ez a működési forma, a vonatkozó kedvező szabályozási környezetre tekintettel növelné a Kibocsátó jövedelmezőségét, egyben kiszámítható és szabályozott kereteket biztosít a potenciális befektetők számára.</p> <p>A Kibocsátó a jövőben folyamatosan bérleti bevételt termelő, vagy ilyenné fejleszhető, elsősorban iroda-, kereskedelemi- és lakó-funkciójú ingatlanokba, továbbá az ezek fejlesztéséhez szükséges telkekbe, másodsorban pedig logisztikai ingatlanokba kíván befektetni, közvetlenül, illetve projektársaságokon keresztül. Az egyes ingatlanbefektetések kiválasztásánál alapvető szempont a várható, hosszútávú bérleti bevétel fenntarthatósága, növelhetősége, illetve az aktív menedzsment által megcélozható értékteremtés mértéke.</p>
<p>B.4a</p>	<p>Az elmúlt két év egyértelműen az irodapiac erősödését hozta, ami a válságévek rendkívül kismértékű fejlesztői tevékenységének következtében a több éven át bérlői dominanciájú piacot 2017-től bérbeadói dominanciájú piaccá változtatta. A bérlői terület és minőségi igények növekedésével a hosszú válságból csak éppen magához tért irodapiaci kínálat lassan veszi fel lépést (2017 évi új iroda átadás összesen 79.900 m² volt), így a bérleti díjak emelkedése megindult. Emellett a bérleti időtartam tekintetében is növekedés látható.</p> <p>A kereskedelmi ingatlanok budapesti piacán új építések nincsenek, azonban felújításokkal és átépítésekkel modernizálódik a rendelkezésre álló ingatlanállomány. Az erősödő értékesítés és a továbbra is pozitív kilátások alapján a bérlői oldal kereslete mind a működő egységek, mind az új belépők részéről növekszik. Az erősödő kereslet azonban csakis a meglévő központokban keresheti a forgalombővítés további lehetőségeit, hiszen az utóbbi években egyetlen új bevásárlóközpont-fejlesztés sem indult. Mindez pedig a meglévő központok bérbeadó pozícióját erősíti, a bérleti díjak növekedése már 2015-ben megindult és folytatódott 2016-2017-ben.</p> <p>A logisztikai piacon, Budapest mellett jelentős piaccá vált Tatabánya, Győr, Székesfehérvár és Nyíregyháza. Fontos azonban megjegyezni, hogy vidéken általában saját maguknak építtetnek a cégek, a profi ingatlanfejlesztők által építtetett épületek aránya ott mindössze 10%. Budapest és vonzáskörzetének ipari/logisztikai ingatlanainak piacán a kereslet 2017-ben meghaladta a korábbi évek szintjét. Mindeközben a piaci üresedési ráta 4.0 %-ra csökkent.</p> <p>A budapesti lakásépítési- és eladási piac tekintetében meghatározó tényező a befektetési célú lakásvásárlások számának emelkedése, valamint a 2016-ban bejelentett építkezést ösztönző lépések (a CSOK 2015-ös elindítása és a kedvezményes, 5%-os ÁFA kulcs bejelentése) hatására az újépítésű lakásokat célzó ingatlanfejlesztői tevékenység növekedése. A budapesti lakás-bérbeadási piac 2016 óta szintén jelentősen növekszik; mind a bérbe adott lakások száma nőtt, mind az átlagos lakbér is jelentős mértékben (2017-ben mintegy 10%-kal) emelkedett.</p>
<p>B.4b.</p>	<p><i>Nem értelmezhető.</i></p>

<p>B.5.</p>	<p>A Kibocsátó a Futureal csoport tagja. A Kibocsátó anyavállalata a ciprusi székhelyű Cordia Homes Holding Limited („CHHL”). A CHHL részesedése a Kibocsátóban a Kibocsátó 2018. május 28. napján elhatározott, 8.500.000.000,- Ft össznévértékű új törzsrészvénytársaság zártkörű forgalomba hozatalával végrehajtott alaptőkeemelése („Tőkeemelés”) után 73,79%.</p> <p>A Kibocsátó 2018. május 28-án felfüggesztő feltételhez kötött adásvételi szerződéseket („Átruházási Szerződések”) kötött a Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet; cégjegyzékszám: 01-10-049659), mint eladóval az alábbi 4 darab korlátolt felelősségű társaság (a „Projektársaságok”) törzstőkéinek 100%-át megtestesítő üzletrészek megvásárlása tárgyában. A Projektársaságok kizárólagos tulajdonát képezi a Corvin Sétányon elhelyezkedő 3 db, már működő irodaépület (köztük egy négy irodatoronyból álló egység) és 2 db kivitelezés alatt álló irodaépület az alábbiak szerint:</p> <ul style="list-style-type: none"> - az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság („AFM”, 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., Cg.: 01-09-874029) a CORVIN One néven ismert C1 irodaház tulajdonosa, - a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság („Corvin Towers” 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., Cg.: 01-09-876520) a Corvin Towers néven ismert C2 irodaházak (négy irodatoronyból álló egység) tulajdonosa, - a Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság („Corvin Észak”, 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., Cg.: 01-09-871873) a Corvin Corner néven ismert C3 irodaház tulajdonosa. - a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság („Corvin 5”, 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., Cg.: 01-09-286746) a fejlesztés alatt lévő, Corvin Technology & Science Park néven ismert C5-6 irodaházak tulajdonosa. <p>Az ingatlan-tranzakciók lebonyolítását, a megvásárolt ingatlanok fejlesztését, üzemeltetését, illetve a projektek esetleges értékesítését szerződéses keretek között a Futureal csoport tagjai fogják végezni. Ennek érdekében az előzetes egyeztetések értelmében a Kibocsátó és a Projektársaságok a Futureal csoporthoz tartozó Futureal Management Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., Cg. 01-09-714767) kötnek szerződést. A Futureal Management Kft. és a Kibocsátó minősített befolyással rendelkező közvetett tulajdonosa egyaránt a Futureal Development Holding Kft. (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzékszám: 01-09-903759).</p> <p>A Kibocsátó 2018. május 3-án megalapította a Futureal Prime Properties Construction Korlátolt Felelősségű Társaságot (1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., Cg. 01-09-325027), amely az épületépítési projektek szervezését főtevékenységként fogja végezni.</p> <p>A Kibocsátó a csoportjához tartozó egyes külföldi székhelyű cégekben, így anyavállalatában a CHHL-ben és a Futureal Real Estate Holding Limited-ben, valamint a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.-ben (1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., Cg. 01-09-903759) fennálló korábbi részesedéseit 2018. szeptember 5. előtt elidegenítette.</p>
<p>B.6.</p>	<p>A Tőkeemelés előtt egyedül a CHHL rendelkezett olyan közvetlen érdekeltséggel a Kibocsátó tőkéjében és szavazati jogai tekintetében, amely a Tpt. alapján bejelentési kötelezettséget von maga után. A Tőkeemelés előtt a CHHL tulajdonában 481.900 darab „A” Részvény állt, amely 96,38% részesedésnek felelt meg. A CHHL a Tőkeemelés során 12.320.000 darab új, 500 forint névértékű „B” sorozatú törzsrészvényt („B” Részvény) jegyzett, amely által a CHHL részesedése – a tulajdonában álló 481.900 darab „A” Részvénnyel együtt – 73,79%-ra módosult.</p>

A Tőkeemelés során a szintén ciprusi bejegyzésű Finext Consultants Limited („FCL”) 4.680.000 darab „B” Részvényt jegyzett, amely által 26% részesedést szerzett a Kibocsátóban. Az FCL 2018. szeptember 4-én valamennyi általa megszerzett „B” Részvényt több vevő részére, több adásvételi szerződés („Részvényértékesítések”) keretében eladta, ezáltal részesedése a Kibocsátóban megszűnt. Az eredetileg az FCL által jegyzett valamennyi „B” Részvényt olyan részvényesek szerezték meg, akiknek a közvetlenül és közvetve birtokolt, szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogainak aránya nem éri el a Tpt. 61. § (3) bekezdése szerinti bejelentési mértékeket. Ennek megfelelően a Tőkeemelés során a CHHL által jegyzett „B” Részvények mellett kibocsátott – a Kibocsátóban 26% részesedést megtestesítő – további 4.680.000 darab „B” Részvény közkezhányadot képez.

A Kibocsátó tőkéjében, illetve szavazati jogai tekintetében a Tpt. alapján bejelentési kötelezettséget maga után vonó közvetett érdekeltséggel kizárólag Futó Gábor András és dr. Futó Péter György rendelkezik. Futó Gábor András és dr. Futó Péter György közeli hozzátartozói egymásnak, együttes közvetett részesedésük a Kibocsátó tőkéjében, illetve szavazati jogai tekintetében a Tőkeemelés előtt 99,38% volt, amely a Tőkeemeléssel 99,97%-ra nőtt. Az ezt követő Részvényértékesítések következtében Futó Gábor András és dr. Futó Péter György együttes közvetett részesedése a Kibocsátó tőkéjében, illetve szavazati jogai tekintetében 73,97%-ra csökkent. Fentieknek megfelelően a Kibocsátó Futó Gábor András és dr. Futó Péter György ellenőrzése alatt áll.

A Kibocsátó nem bocsátott ki szavazati elsőbbséget biztosító részvényeket, valamint a fenti személyek nem rendelkeznek megkülönböztetett szavazati jogokkal. A Kibocsátó által kibocsátott valamennyi Részvény a névértékével arányos szavazati jogot testesít meg, ezért a fent megjelölt személyeknek a Kibocsátó tőkéjében való (közvetlen vagy közvetett) részesedésének mértéke megegyezik az adott személy által gyakorolható (közvetlen vagy közvetett) szavazati jog mértékével.

B.7. Az alábbi összefoglalóban ismertetett adatok a Kibocsátó 2017. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) szerint elkészített egyedi Éves Beszámolójából származnak.

Eredménykimutatás, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló	
	Finext Nyrt.	
	2016	2017
Árbevétel	-	-
Ingtalan üzemeltetési költségek	-	-
Nettó bérbeadásból származó bevétel	-	-
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége/(vesztesége)	-	-
Értécsökkenés	-	-
Egyéb adminisztratív költségek	-38	-27
Egyéb bevételek/ráfordítások	-	-
Osztalékbevétel	-	-
Működési eredmény	-38	-27
Pénzügyi eredmény	2.973	-1
Adózás előtti eredmény	2.935	-28
Nyereségadó	-	-1
Tárgyévi eredmény	2.935	-29

Forrás: a Kibocsátó auditált egyedi IFRS Éves Beszámolója

A Kibocsátó 2016-2017 időszakban vagyionkezelési főtevékenységet végzett, ebből 2016-ban a CHHL-től kapott osztalék 2.973 ezer euró volt. 2017 során a Kibocsátó befektetési után nem kapott osztalékot, ill. más bevétellel sem rendelkezett, így a működési költségei felmerülése következtében 29 ezer euró tárgyévi veszteséget realizált.

Mérleg, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló	
	Finext Nyrt.	
	2016. 12. 31.	2017. 12. 31.
Befektetett eszközök	2	2
Forgóeszközök	5.126	1.695
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	5.128	1.697
Saját tőke	5.120	1.688
Kötelezettségek	8	9
FORRÁSOK ÖSSZESEN	5.128	1.697

Forrás: a Kibocsátó auditált egyedi IFRS Éves Beszámolója

A Kibocsátó 2017. 12. 31-i mérlegében a Befektetett eszközök között kapcsolt vállalkozásokban lévő részesedéseket mutatott ki összesen 2 ezer euró értékében. A Kibocsátó 2016. december 31-én fenálló forgóeszközeinek egyenlege elsősorban a CHHL-lel szemben fennálló osztalékelőleg követelést (3.385 ezer euró), ill. kapcsolt feleknek rövid lejáratra nyújtott kölcsönt (1.707 ezer euró) tartalmazza. A forgóeszközök egyenlege 2017. december 31-én az FDH részére adott rövid lejáratú kölcsön követeléseket tartalmazza, melynek értéke 1.688 ezer euró volt.

A kiemelt korábbi pénzügyi információk, által lefedett időszakban a Kibocsátó pénzügyi helyzetében és működési eredményében nem következett be lényeges változás, az azt követő időszakban a Kibocsátó pénzügyi helyzetében és működési eredményében bekövetkező lényeges változásról Pro Forma Kimutatás készült.

B.8. Az alábbi összefoglalóban ismertetett adatok a Kibocsátó 2017. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített egyedi Éves Beszámolójából, valamint a 2017. december 31. végződő üzleti évre vonatkozó vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált Pro Forma Kimutatásból származnak.

A Pro Forma Kimutatás a 2017. december 31. napjára összeállított pro forma konszolidált mérleget és eredménykimutatást tartalmazza. A Pro Forma Kimutatás mérlege a Kibocsátó és a Projektársaságok összevont pénzügyi helyzetét mutatja be azt feltételezve, hogy az alábbi tranzakciók 2017. december 31-vel megtörténtek. A Pro Forma Kimutatás eredménykimutatása a Kibocsátó és a megvásárolt Projektársaságok összevont eredményét mutatja be a 2017. december 31-ével végződő pénzügyi évre vonatkozóan, azt feltételezve, hogy az alábbi tranzakciók 2017. január 1-vel történtek volna meg.

A Pro Forma konszolidált adatok a Kibocsátó 2017. december 31-én végződő évre elkészített auditált IFRS egyedi pénzügyi kimutatásaira, és a Projektársaságok 2017. december 31-én végződő üzleti évről a magyar számviteli törvény szerint készített éves beszámolóira épül. A pro forma pénzügyi információk összeállításakor:

- Projektársaságok magyar számviteli törvény szerint készített auditált pénzügyi adatai a kibocsátó IFRS számviteli politikájával összhangban módosításra kerültek.
- A Kibocsátó és a Projektársaságok pénzügyi helyzetére vonatkozó adatok a 2017. december 31-i MNB árfolyam (310,14 EUR/HUF) alapján átváltásra kerültek euróra.
- A Kibocsátó és a Projektársaságok eredményére vonatkozó adatok a 2017 évi átlagos MNB árfolyam (309,21 EUR/HUF) alapján átváltásra kerültek euróra.

A bemutatott pénzügyi információk a Tájékoztató mellékleteiben bemutatott pénzügyi beszámolókkal együtt értelmezendők, amelyek részletesen tartalmazzák az euróra történő átváltás és az IFRS számviteli politika alapján történt módosításokat.

Eredménykimutatás, ezer euró	Finext Nyrt. 2017	Pro Forma módosító tételek					Pro forma kimutatás 2017
		AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5	Módosító tételek	
		2017					
Árbevétel	-	4.481	6.226	1.523	2	-	12.232
Ingatlan üzemeltetési költségek	-	-1.371	-1.690	-404	-289	-	-3.754
Nettó bérbeadásból származó bevétel		3.110	4.536	1.119	-287		8.478
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége/(vesztesége)	-	9.261	5.297	2.170	17.106	-33.834	-
Értécsökkenés	-	-2	-2	-	-2	-	-6
Egyéb adminisztratív költségek	-27	-22	-23	-15	-174	-	-261
Egyéb bevételek/ráfordítások	-	-66	-	13	-	-	-53
Osztalékbevétel	-	-	-	-	-	-	-
Működési eredmény	-27	12.281	9.808	3.287	16.643	-33.834	8.158
Pénzügyi eredmény	-1	-782	-688	68	-64	-1.182	-2.649
Adózás előtti eredmény	-28	11.499	9.120	3.355	16.579	-35.016	5.509
Nyereségadó	-1	-1.140	-805	-324	-1.492	3.762	-
Tárgyévi eredmény	-29	10.359	8.315	3.031	15.087	-31.254	5.509

Forrás: a Kibocsátó auditált egyedi IFRS Éves Beszámolója és konsolidált Pro Forma Kimutatása

A Kibocsátó 2017-ben ingatlan bérbeadási tevékenységet nem folytatott, így az ebből származó bevételek, ill. ráfordítások kizárólag a Pro Forma Kimutatás részét képezik.

A Pro Forma Kimutatás szerint a Kibocsátó 2017. évi működési eredménye 8.158 ezer euró volt. A Projektársaságok működési eredményhez való hozzájárulását jelentősen befolyásolta a befektetési célú ingatlanként kimutatott irodaházak átértékeléséből származó 33.834 ezer euró nyereség. Az IFRS előírásainak megfelelően a Kibocsátó minden év végén ingatlanszakértő bevonásával átértékeli az irodaházakat, az átértékelési különbözeteket az eredményben számolja el. Az átértékelési különbözet a Pro Forma eredménykimutatásban kiszűrésre került, mivel a Pro Forma kimutatás azon a feltételezésen alapul, hogy a befektetési célú ingatlanok valós értéke az év elején megegyezik az év végi könyv szerinti értékkel, ami a Pro Forma eredménykimutatásban szereplő, nulla értékű változást eredményezi a 2017. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. Mindemellett Projektársaságok ingatlan bérbeadásából származó működési eredménye szintén nyereséget mutatott a jelenleg építés alatt álló C5-6 irodaépület kivételével.

A Kibocsátó a CHHL-ben meglévő részesedése után 32 millió euró összegben osztalékbevételt kapott a CHHL igazgatóságának 2018. május 31-i határozata alapján. A kapott osztalék a Pro Forma eredménykimutatásban nem került figyelembe vételre, mivel egyrészt a Kibocsátó a CHHL-ben meglévő részesedését 2018-ban értékesítette, másrészt mind a Kibocsátó mind a CHHL közös ellenőrzés alatt álló félnek minősül. Ezzel összhangban a kapott osztalék kizárólag a mérlegben tőkejuttatásként kerül elszámolásra.

A Pro Forma Kimutatásban az előzetes pénzügyi információkra vonatkozó előírásokkal összhangban a ki nem fizetett vételárhoz kapcsolódó kötelezettség után kamatráfordítás került elszámolásra 1.182 ezer euró értékben a pénzügyi ráfordítások között, ez a ráfordítás azonban 2017 vonatkozásában nem jelen tényleges fizetési kötelezettséget a Kibocsátó számára.

Az adóráfordítások szintén kiszűrésre kerültek, mivel amint a Kibocsátó megkapja a Szabályozott Ingatlan Társaság státuszt, akkor mentesül az adófizetési kötelezettség alól.

Mérleg, ezer euró	Finext Nyrt. 2017. 12. 31.	Pro Forma módosító tételek					Pro forma kimutatás 2017
		AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5	Módosító tételek (Tőkeemelés, Kapott osztalék, Egyéb)	
		2017. 12. 31.					
Befektetett eszközök	2	56.837	77.046	19.622	39.401	-11.617	181.291
Forgóeszközök	1.695	835	1.931	593	2.394	3.774	11.222
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1.697	57.672	78.977	20.215	41.795	-7.843	192.513
Saját tőke	1.688	29.609	39.287	10.556	14.980	-26.206	69.914
Kötelezettségek	9	28.063	39.690	9.659	26.815	18.362	122.599
FORRÁSOK ÖSSZESEN	1.697	57.672	78.977	20.215	41.795	-7.844	192.513

Forrás: a Kibocsátó auditált egyedi IFRS Éves Beszámolója és konsolidált Pro Forma Kimutatása

Az Átruházási Szerződésekre tekintettel a konszolidált pro forma mérlegbe felvételre kerültek a Projektársaságok mérleg elemei.

A Kibocsátó a tranzakcióval – a Projektársaságok megszerzésén keresztül – a következő ingatlanokhoz fog hozzájutni:

- Az AFM tulajdonában lévő C1 irodaházhoz, melynek könyv szerinti értéke az AFM 2017. december 31. fordulónapra készített mérlege szerint 49.186.474 euró.
- A Corvin Towers tulajdonában álló C2 irodaépületekhez, melynek könyv szerinti értéke a Corvin Towers 2017. december 31. fordulónapra készített mérlege szerint 65.962.792 euró.
- A Corvin Észak tulajdonában lévő C3 irodaházhoz, melynek könyv szerinti értéke a Corvin Észak 2017. december 31. fordulónapra készített mérlege szerint 17.846.716 euró.
- A Corvin 5 tulajdonában álló, építés alatt lévő C5-6 irodaházakhoz, melynek könyv szerinti értéke a Corvin 5 2017. december 31. fordulónapra készített mérlege szerint 34.202.982 euró.

Az ingatlanok összes, könyv szerinti értéke a Projektársaságok 2017. december 31-i mérlegei szerint 167.198.964 euró.

A Kibocsátó a tranzakciót a Pro Forma Kimutatásban eszközcsoport vásárlásként kezelte. A felvásárlás napján fennálló nettó követelés összege 200 ezer euróval magasabb a 2017. december 31-i nettó követelés összegénél (Corvin 5 kapcsolt kölcsön tartozása 2017.12.31-én 17.482.895 euró, míg a felvásárlás napján 17.682.895). Az ebből adódó felvásárláskori többlet pénzeszköz kifizetést pénzeszköz csökkenésként került a pro forma konszolidált pénzügyi információk összeállításakor figyelembe véve. A vételár (121.022 ezer euró) illetve a nettó követelés rendezéséhez kapcsolódó 200 ezer euró többlet pénzkifizetés és a 2017.12.31-i halasztott adó nélküli nettó eszközök értéke (97.976 ezer euró) között lévő 23.246 ezer euró összeg különbség a tartalékok csökkenéseként került elszámolásra a saját tőkében.

A Társaságoknak 2017.12.31-én 3.544 ezer euró halasztott adókötelezettsége áll fenn, a nettó eszközérték 94.432 ezer euró. Mivel a Kibocsátó a SZIT státusz tervezett megszerzése folytán nagy valószínűséggel mentesül a nyereségadó-fizetési kötelezettség alól, a halasztott adó nélküli nettó eszközérték került figyelembe vételre, amely 97.976 ezer euró.

A Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zrt-vel kötött adásvételi szerződés értelmében az egyes projektársaságok vételára az alábbiak szerint került meghatározásra:

- Az AFM 100% üzletrésének a vételára 34.880.967 euró, és a Kibocsátó az eladótól átvállalt, AFM-mel szemben fennálló összesen 4.741.460 euró összegű kölcsöntartozást. Az AFM Kft. nem lejárt bankkölcsön tartozása a 2017. december 31-én 24.699.830 euró.
- A Corvin Towers 100% üzletrésének a vételára 47.036.019 euró, és a Kibocsátó az eladótól átvállalt Corvin Towers Kft-vel szemben fennálló összesen 6.875.068 euró összegű kölcsöntartozást. A Corvin Towers nem lejárt bankkölcsön tartozása 2017. december 31-én 35.064.572 euró.
- A Corvin Észak 100% üzletrésének a vételára 12.072.920 euró. A Corvin Észak nem lejárt bankkölcsön tartozása 2017. december 31-én 8.248.870 euró.
- A Corvin 5 100% üzletrésének a vételára 27.032.191 euró, és a Kibocsátó az eladótól megvásárolt a Corvin 5 Kft-vel szemben fennálló összesen 17.682.895 euró összegű

kölcsönkövetelést. A Corvin 5 nem lejárt bankkölcsön tartozása 2017. december 31-én 4.256.189 euró.

A Kibocsátó a Projektársaságok megvásárlásával a következő bankhiteleket is felvette a konszolidált pro forma mérlegbe:

Banki finanszírozás	Hitel nyújtó	Hitelösszeg - 2017. 12. 31. (ezer euró)	Pénznem	Hitel lejárat időpontja
AFM	MKB/Raiffeisen Bank	23.145	euró	2018.12.31
AFM	MKB/Raiffeisen Bank	2.055	euró	2018.12.31
<i>AFM összesen</i>		<i>25.200</i>		
Corvin Towers	Unicredit Bank	18.228	euró	2020.12.31
Corvin Towers	Unicredit Bank	18.228	euró	2020.12.31
<i>Corvin Towers összesen</i>		<i>36.457</i>		
Corvin Észak	ERSTE Bank	6.220	forint	2025.03.31
Corvin Észak	ERSTE Bank	2.805	euró	2025.03.31
<i>Corvin Észak összesen</i>		<i>9.025</i>		
Corvin 5	ERSTE Bank	4.755	euró	2026.12.15
Corvin 5	ERSTE Bank	86	euró	2026.12.15
Corvin 5	ERSTE Bank	323	forint	2019.06.15
<i>Corvin 5 összesen</i>		<i>5.164</i>		
<i>Összesen</i>		<i>75.846</i>		

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

A fentebb bemutatott hitelállományok eltérnek az IFRS szerint készített Pro Forma Kimutatásban szereplő értékektől, mivel az IFRS-ben a hitelek/kölcsönök kezdetben a tranzakciós költségekkel

	csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre. A hitelek/kölcsönök a későbbiekben amortizált bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásra; a (tranzakciós költségekkel csökkentett) felvett hitelösszeg és a visszafizetendő érték közötti különbség a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban. A Projektársaságok IFRS szerinti effektív kamattal számolt év végi hitelösszegeit az alábbi táblázat tartalmazza.												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>IFRS szerinti hitelösszeg, ezer euró</th> <th>2017. 12. 31.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AFM</td> <td>24.700</td> </tr> <tr> <td>Corvin Towers</td> <td>35.064</td> </tr> <tr> <td>Corvin Észak</td> <td>8.249</td> </tr> <tr> <td>Corvin 5</td> <td>4.257</td> </tr> <tr> <td>Összesen</td> <td>72.270</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai</i></p>	IFRS szerinti hitelösszeg, ezer euró	2017. 12. 31.	AFM	24.700	Corvin Towers	35.064	Corvin Észak	8.249	Corvin 5	4.257	Összesen	72.270
IFRS szerinti hitelösszeg, ezer euró	2017. 12. 31.												
AFM	24.700												
Corvin Towers	35.064												
Corvin Észak	8.249												
Corvin 5	4.257												
Összesen	72.270												
B.9.	A Kibocsátó a Tájékoztatóban nyereség-előrejelzést vagy – becslést nem tesz közzé.												
B.10.	A korábbi pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentések fenntartásokat nem tartalmaznak.												
B.11.	A Kibocsátó működő tőkéje megfelel a Kibocsátó jelenlegi szükségleteinek.												
B.12.-50.	<i>Nem értelmezhető.</i>												

1.3. C. SZAKASZ – ÉRTÉKPAPÍROK

C.1.	A kereskedésre bevezetett értékpapírok fajtája törzsrészvény, értékpapírazonosítója (ISIN): HU0000099486.
C.2.	Az értékpapírkibocsátás pénzneme magyar forint.
C.3.	<p>A Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsdére korábban bevezetett 500.000 darab, 1.000,- Ft névértékű dematerializált törzsrészvényt, melyek ellenértékét teljes egészében befizették a Kibocsátó javára.</p> <p>Jelen Tájékoztatóval a Budapesti Értéktőzsdére bevezetendő, a Kibocsátó a 2018. május 28. napján elhatározott alaptőke-emelés során kibocsátott részvények („B” Részvények) adatai: 17.000.000 darab, egyenként 500,- Ft névértékű és 1.085,- Ft kibocsátási értékű, dematerializált előállítású törzsrészvény. A részvények ellenértéke teljes egészében befizetésre került. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2018. június 13. napján bejegyezte a Tőkeemeléssel kapcsolatos cégadat-változásokat.</p>
C.4.	A Részvényekhez a Ptk.-ban, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó Alapszabályában a törzsrészvényekre vonatkozóan meghatározott jogok kapcsolódnak. A „B” Részvények tulajdonosai ennek megfelelően jogosultak a Kibocsátó közgyűlésén részt venni és ott szavazni, tájékoztatást és felvilágosítást kérni, észrevételt és indítványt tenni, a közgyűlés napirendjének kiegészítését kérni, a Kibocsátó felosztani rendelt eredményéből részesedni (osztalékhoz való jog), kisebbségi jogokat gyakorolni, valamint a Kibocsátó jogutód nélküli megszűnése esetén a felosztható vagyontól részesedni (likvidációs hányadhoz való jog), a jogszabályban és az Alapszabályban meghatározott feltételekkel és esetekben.

C.5.	A Részvények szabadon átruházhatók, az értékpapírok átruházhatósága tekintetében korlátozások nem állnak fenn.
C.6.	A „B” Részvények tekintetében a Kibocsátó a BÉT szabályozott piacára történő bevezetés iránti kérelmet kíván benyújtani. Kibocsátó a jelen Tájékoztatót a „B” Részvények BÉT Részvény Szekció „T” kategóriájába történő bevezetésével összefüggésben készítette el. A „B” Részvényekkel kizárólag a BÉT szabályozott piac Részvény Szekciójában fognak kereskedni.
C.7.	Az osztalékfizetés az elért eredményektől, a Kibocsátó üzleti helyzetétől, üzleti kilátásaitól és terveitől, valamint jogi, szabályozói, illetve egyéb tényezőktől és megfontolásoktól függ. Osztalékfizetésre abban az esetben kerülhet sor, ha a Kibocsátó rendelkezik osztalékként felosztható vagyonnal. A Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy tevékenysége a jövőben nyereséges lesz (azaz, hogy rendelkezni fog-e osztalékként felosztható vagyonnal). Az adózott eredmény felhasználásáról, annak esetleges visszaforgatásáról vagy osztalékfizetésre történő felhasználásáról, csakúgy, mint az esetleges osztalék mértékéről a Kibocsátó közgyűlése dönt. Amennyiben a Kibocsátó a SZIT tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) működik, úgy ezen működés ideje alatt a Kibocsátó a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 15 kereskedési napon belül legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalékot fizet, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabad pénzeszközök összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át fizeti ki osztalékként. Az elvárt osztalék és a szabad pénzeszköz fogalmát a SZIT. tv. határozza meg.
C.8.- C.22.	<i>Nem értelmezhető.</i>

1.4. D. SZAKASZ – KOCKÁZATOK

D.1.	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Piaci kockázatok</u>: A kereskedelmi ingatlanokba áramló nemzetközi tőke mozgását többek között a kötvényhozamokhoz képest elérhető hozamkülönbség szabályozza. A nemzetközileg várható kötvényhozam- és infláció emelkedésre az ingatlan-befektetési piac közép- és hosszú távon negatívan reagálhat, mely a hozamok emelkedését a piaci értékek és a fejlesztési profitok csökkenését vonhatja maga után. Az élesedő ingatlanfejlesztői verseny, a kínálat bővülése az ingatlanberuházásokon elérhető profitszintet csökkentheti. Egy esetleges recesszió a bérleti területek zsugorodását, a bérleti díjak csökkenését és az üresedési ráták növekedését vonhatja maga után, mely negatív hatással lehet a társaság eredményességére, cash-flow-jára és tőkeáttételére. • <u>Szabályozási és hatósági kockázatok</u>: Nem zárható ki a szabályozásai környezetnek a Kibocsátóra nézve hátrányos változásai, ezen belül elsősorban a SZIT tv. és/vagy a SZIT-ekre vonatkozó kedvező adó- és illetékszabályok változása, a jelenlegi kedvező lakásfejlesztői ÁFA kulcs és/vagy az otthonteremtési támogatási rendszer (CSOK) módosításai. A lakásépítési-értékesítési piac egyik legnagyobb bizonytalansági – így kockázati – tényezője jelenleg az újlakás-értékesítés kedvezményes (5%-os) ÁFA-kulcsának sorsa. A kedvezményes ÁFA-kulcs a jelenlegi szabályok szerint 2019. december 31-ig alkalmazható. A 27%-os ÁFA kulcs újra-bevezetése időlegesen komoly fejlesztői-piaci lassuláshoz vezethet. A Kibocsátó minden tőle elvárható elkövet a jogszabályi és hatósági előírásoknak és különösen a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó szabályoknak megfelelő működés
------	--

biztosítása érdekében, azonban nem zárható ki, hogy egy jövőbeli hatósági vizsgálat a Kibocsátó számára kiadást jelentő megállapításokat tesz, vagy az eljáró hatóságok a Kibocsátót vagy annak projektársaságait bizonyos szankciókkal sújtják.

A befektetők számára közvetlen kockázatot jelenthet a jövőben esetlegesen hátrányosan megváltozó, a részvénybefektetéseket érintő adózási környezet, továbbá a Kibocsátót érintő hátrányos adójogszabály-változások vagy akár adóhatósági eljárások a részvények árfolyamát is befolyásolhatják.

- **SZIT-státuszból fakadó kockázat:** A Kibocsátó a jövőben SZIT-ként kíván működni, amely különböző adómentességet, illetve adókedvezményeket tesz elérhetővé. Mivel ezen adókedvezmények számos feltételhez kötöttek, kockázatot jelenthet, ha a törvényben meghatározott előírásoknak a Kibocsátó (vagy valamelyik projektársasága) nem tud megfelelni, így a SZIT státusz nem jön létre. A SZIT státusz megszerzését követően a feltételek esetleges megszegése vagy mulasztás esetén megszűnik a SZIT státusz, és újra az általános szabályok alapján lesz köteles a Kibocsátó (valamint projektársaságai) az adókötelezettségek teljesítésére. A SZIT státusz és a vonatkozó adókötelezettségek esetleges változása negatív hatással lehetnek a Kibocsátó üzleti tevékenységére és eredményességére, és ezáltal hátrányosan érintheti a Részvények árfolyamát.
- **Befektetői csoporttal összefüggő kockázatok:** A Kibocsátó a Futureal csoport szakmai hátterére támaszkodva kívánja megvalósítani üzleti céljait. A tervezett ingatlan tranzakciókat és a megvásárolt ingatlanok fejlesztését, üzemeltetését szerződéses keretek között a Futureal csoport tagjai fogják végezni. Nem garantálható, hogy a Kibocsátó tulajdonosi struktúrájának esetleges jövőbeli változása esetén a Futureal csoport viszonya változatlan marad a Kibocsátóval. A Projektársaságok üzletrészeinek megvásárlására megkötött Átruházási Szerződések, valamint azok módosító szerződésai alapján halasztott vételárfizetéssel történik az üzletrészek elidegenítése. A megállapodás alapján amennyiben a Kibocsátó mint vevő többségi tulajdonosa már nem a CHHL, a teljes még fennálló vételártartozás azonnal esedékessé válik. A megvásárolni kívánt ingatlanok egyes területein lehetséges, hogy a Futureal csoport tagjai bérlőként szerepelnek. Annak ellenére, hogy ezek a bérlési szerződések piackonform szerződések, kockázatot jelenthet mind a Kibocsátó, mind a Futureal csoport tulajdonosi körének esetleges változása. Lehetséges, hogy versenyhelyzet alakul ki a Kibocsátó és a Futureal csoporthoz tartozó más cégek között az egyes célpont ingatlanok tekintetében. Előfordulhat – és ezáltal a Kibocsátóra nézve kockázatot jelenthet – hogy a Kibocsátó fő részvényeseinek érdekei ütköznek a Kibocsátó érdekeivel. Nem garantálható, hogy a Kibocsátó tulajdonosi struktúrájának esetleges jövőbeli változása esetén a Futureal csoport viszonya változatlan marad a Kibocsátóval. Arra sincs garancia, hogy a Futureal csoport tagjai további ingatlanokat adjanak el a Kibocsátónak, vagy hogy bármilyen – a fennálló szerződéses kereteken túlmenő – újabb tranzakcióban részt vállaljanak.
- **Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai:** A Kibocsátó a Futureal csoporthoz tartozó, a Futureal csoport által fejlesztett és az átadás óta általa üzemeltetett ingatlanokat tulajdonló projektársaságok átvételével tervezi megkezdeni a SZIT-ként való működést. A Kibocsátó célja, hogy további olyan ingatlanokat és/vagy projektársaságokat akviráljon, ahol stabilizált bérleti árbevétel alapozza meg a rendszeres osztalékfizetést vagy olyanokat, amelyeknek fejlesztésével / átfejlesztésével (átépítés, ráncfelvarrás, átstrukturálás stb) ilyen stabilizáció rövid illetve középtávon elérhető. Jóllehet az akvizíciókat mindig a célpont ingatlan és/vagy cég alapos átvilágítása előzi meg, nem lehet kizárni, hogy az akvizíciók megvalósítását követően olyan pénzügyi, jogi vagy műszaki események következnek be a felvásárolt projekttel, vagy vállalattal kapcsolatban, amelyek negatív hatással lehetnek a Kibocsátó üzleti tevékenységére és eredményességére. Nincs garancia arra, hogy a Kibocsátó meg tudja valósítani

a befektetési stratégiája szerinti célokat. Ez előfordulhat pusztán az miatt is, hogy nincs megfelelő akvizíciós célpont ingatlan vagy üzletileg indokolatlan feltételek mellett volna csak megvásárolható.

- Ingyatlanfejlesztések kockázata és beszállítóktól való függőség: a Kibocsátó ingatlanportfóliójának értékét jelentősen befolyásolhatja az ingatlanfejlesztések kockázata, többek között – de nem kizárólag – az ingatlanfejlesztések terveztetésének és engedélyezésének problémái vagy elhúzódnása; a költségtúllépés vagy túl magas generálvállalkozói árképzés, a kivitelezési vagy átadási határidők csúszása, a használatba vételi engedély megszerzésének problémái, és egyéb okok. Az új ingatlanfejlesztések piacát jelentősen befolyásolja a magyar gazdaságban tapasztalható építőipari kapacitáshiány, amelynek következtében a projektek érdemi csúszást mutathatnak időben, és költségeik emelkedhetnek. Az ingatlanok átépítése, átalakítása, üzemeltetése során a Kibocsátó függ a részfolyamatokat végző szolgáltatóktól, kivitelezőktől, alvállalkozóktól, szakszolgáltatóktól ami hatással lehet a beruházások megvalósítására. Abban az esetben, ha a gyártók, szállítók, szolgáltatók bármilyen ok miatt nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben szállítani a megrendelt eszközöket, szolgáltatásokat az a beruházások megvalósításának csúszását és többletköltségeket okozhat.
- Bérlői / újra-bérbeadási kockázat: A Kibocsátó által tervezett ingatlan tranzakciók során vagy már bérlőre adott vagy bérlőre adásra alkalmassá tehető ingatlanokat (vagy ilyen ingatlanokat tulajdonló társaságokat) kíván vásárolni, azaz a Kibocsátó árbevételének döntő része bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó fizetőképességű vevőktől származik majd. Nem zárható ki az egyes bérlők fizetőképességének negatív irányú megváltozásából vagy teljes megszűnéséből fakadó árbevételkiesés kockázat, illetve értékvesztés kockázat. Határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki, hogy azok nem várt (rendkívüli) esetben a határozott idő lejáratá előtt megszűnnek, továbbá kérdéses, és így kockázatot jelent az, hogy a bérlői szerződés lejártakor meghosszabbítható-e vagy hasonló feltételekkel új bérlővel megkötődhet-e a bérlői szerződés. A bérlőkért folytatott fejlesztői-/ ingatlantulajdonosi verseny nagyon kiélezett, semmi sem garantálja, hogy a Kibocsátó vagy Projektársaságai által tulajdonolt ingatlanok a megcélzott határidőn belül vagy egyáltalán bérbe adhatóak. Mindemellett a bérlő vevői piac változásai a bérlői érdeklődés jelentős vagy akár teljes csökkenését is eredményezhetik, így a Kibocsátó érdekltségébe tartozó és üresen álló ingatlanok akár hosszabb távon is bérbeadatlanok maradhatnak, ami az ingatlanok és ezáltal a Kibocsátó részvényei értékének csökkenéséhez vezethet. Az irodaházak összes bérbeadható területe 75.706 m². Az ingatlanok három legnagyobb bérlője az EPAM, a Nokia, a Futureal csoport és a Procter&Gamble. Közülük a legnagyobb az EPAM, amely a C1-es épület közel felét, a C2-es közel 20%-át és a C3-as épület közel teljes területét bérlő, valamint a jelenleg építés alatt álló C5-6 épület 66%-ára rendelkezik már megkötött bérlői szerződéssel. Nagyobb bérlők esetleges kiesése (például fizetőképessé válása, bérlői szerződésének megszűnése vagy a bérlői díj megfizetésének egyéb okból történő elmaradása), vagy az általuk bérelt területek csökkenése jelentős bevételkiesést okozhat.
- Üzemeltetési kockázatok: Üzemeltetési költség veszteség abban az esetben keletkezik az ingatlan tulajdonos – így a Kibocsátó és a projektársaságok – oldalán, amikor az az adott épület bérbe adottsága nem éri el a nullszaldós üzemeltetési szintet. Ez a kockázat a bérlői szerződések folyamatos lejáratá miatt nem zárható ki. Nem kizárt továbbá, hogy egy káresemény részben vagy egészben kívül esik a biztosító által vállalt kockázati körön, így a kárt a biztosított – mint károsult, illetve károkozó – maga lesz köteles viselni.
- Eszközérték-változás kockázata: A korábbi években nőtt az ingatlanok értéke, azonban a jövőben ez a tendencia megállhat vagy akár meg is fordulhat. A rendszeres ingatlan értékelések miatt az időszakos jelentésekben fluktuáció jelenhet meg a kimutatott nettó eszközérték, ami jelentős kockázatot hordozhat magában (tőkevesztés, LTV kovenáns megsértése). A Kibocsátó és/vagy a

Projektársaságok kimutatásában szereplő ingatlan-értékek szakértői becslésen alapulnak, de ez nem jelent garanciát az egyes ingatlanoknak egy valós tranzakció során elérhető értékére nézve.

- **Bankhitelekkel összefüggő kockázatok:** A Kibocsátó és Projektársaságai bankhitelekkel vásárolják meg az ingatlanaikat és e bankhiteleket hosszú távon fenn is kívánják tartani. A hitelek fedezete – egyebek mellett – jellemzően a bank javára az ingatlanra alapított jelzálog- és vételi jog, valamint üzletrészen alapított zálog- és vételi jog. Fennáll annak a kockázata, hogy a Kibocsátó és Projektársaságai az egyes, a bankhitelhez kapcsolódó szerződésben vállalt feltételeket, kötelezettségeket, kovenánsokat, biztosítékokat és egyéb szerződéses előírásokat nem vagy nem folyamatosan tudják teljesíteni vagy fenntartani, és emiatt hátrányos jogkövetkezmény éri, érvényesítésre kerülhetnek a bank által lekötött biztosítékok, vagy a szerződés felmondásra kerül, és így esedékessé válik a teljes kintlévő hiteltartozás. A Projektársaságok üzletrészeinek a Kibocsátóra való átszállása a finanszírozó bankok jóváhagyásától függ. Bármelyik finanszírozó bank jóváhagyásának elmaradása vagy késedelve az adott bank által finanszírozott projektársaság megszerzésének elmaradásával vagy késedelmével járhat, és közvetetten jelentősen befolyásolhatja a Kibocsátó saját eszközeinek, forrásainak és pénzügyi helyzetének és eredményének értékelését is. A megvásárolt Projektársaságok által felvett hitelek közül továbbá kettő a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében került kihelyezésre, amellyel kapcsolatban további kockázat a Magyar Nemzeti Bank való jóváhagyásának szükségessége a szerződésmódosításokhoz, valamint a Növekedési Hitelprogram feltételeinek esetleges megváltozása, illetve az, hogy az érintett Projektársaságokat a Kibocsátó esetleg csak e hitelek hátrányosan megváltozó feltételeivel vagy előtörlesztésével tudja megszerezni.
- **Refinanszírozási kockázatok:** A Projektársaságok 2017. 12. 31-én összesen 75.846 ezer euró összegben rendelkeztek hitel kötelezettségekkel. Ezek közül 2018 végén 25.200 ezer, míg 2020-ban 36.457 ezer euró értékű hitelek visszafizetése válik esedékessé. Jelenleg az AFM tárgyalásokat folytat a lejáró hitelének refinanszírozásáról. A tárgyalások során ajánlatot kapott a meglévő hitelkeret refinanszírozására és a hitelkeret közel 30 millió euróra történő emelésére. Ettől függetlenül fennáll annak a kockázata, hogy a Kibocsátó, ill. a Projektársaságok nem tudják refinanszírozni, ill. rosszabb feltételek mentén tudják refinanszírozni a lejáró hiteleket.
- **Devizaárfolyam-kockázatok:** A Kibocsátó és a Projektársaságok hitelei nagyrészt euróban kerültek felvételre. A Kibocsátó és annak projektársaságai árbevételének döntő részét jelentő bérleti díjak a bérleti szerződések előírásainak megfelelően minden esetben euróban kerültek meghatározásra és nagyrészt euróban is fizetendők. A banki adósságszolgálat alapját a bérleti díj pénzárama adja, ezért itt alapvetően nem jelentkezik jelentős árfolyamkockázat. A Projektársaságok egyes hitelei forintban denomináltak. Ilyen például a Corvin Észak 6,2, illetve a Corvin 5 0,3 millió eurónak megfelelő értékű forintban denominált hitelei (2017.12.31-i állapot szerint). A forintban denominált hitelek árfolyamkockázatot hordoznak magukban, amit a Corvin Észak derivatív (CCIRS – cross currency interest rate swap) ügylettel fedez. A Corvin 5 a kölcsönszerződés-csomag részeként szintén fedezeti ügyletet kötött. Az üzemeltetéshez kapcsolódó bevételek jellemzően euróban folynak be, azonban az üzemeltetés költségei forintban kerülnek meghatározásra. A felmerülő árfolyam kockázat okozta nyereséget és veszteséget az év végi elszámolások keretében rendezésre kerülnek, amelynek keretében a bérlők viselik az ezzel kapcsolatos esetleges többlet költségeket így itt sem jelentkezik árfolyam kockázat. Bizonyos bérlők részére a számlázás forintban történik, ebben az esetben a számla kiállítása és a kifizetés közötti időszakban bekövetkező EUR/HUF árfolyamváltozás árfolyam kockázati kitettséget jelent. A bérlők bevételeinek egy része forintban keletkezik, míg a bérleti díjak euró alapon meghatározottak. Amennyiben a forint jelentősen gyengül az euróhoz képest, a bérleti díj emelkedik, mely negatív hatással lehet a bérlőkre, így nőhet a nemfizetés kockázata, míg egyes bérlőknél ez – az euróban számított munkabéreköltség-csökkenés vagy nagyon magas export-

	<p>árbevétel arány miatt – akár fizetőképesség javuláshoz is vezethet. Az ingatlanfejlesztésnél, felújításnál vagy átalakításnál az épület műszaki színvonalának megőrzése érdekében felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az EUR/HUF árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén kezelhető.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kamatláb változás kockázata: A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek (elsősorban hitelek) jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A működésből fakadó magas tőkeáttételhez köthető magas hitelállomány jövőbeni adósságszolgálat a piaci kamatláb változására ingadozhat, amely a változó kamatozású hitelek révén potenciális kockázatot jelentenek a Kibocsátó és Projektársaságok számára. A Projektársaságok euróban denominált változó kamatozású hiteleinek kamata jellemzően 1 havi, ill. 3 havi EURIBOR referencia kamaton alapul, amit fix vagy változó kamatfelár növel. A Projektársaságok a kamatláb kockázat fedezésére bizonyos hitelek esetében kamatswap ügyletet kötöttek, amivel a kamatot fixálták, csökkentve ezáltal a kamatláb változásából fakadó kockázatokat. Az AMF, ill. a Corvin 5 esetében a változó kamatozású euróban denominált hitel tartozások azonban nem fedezettek, ezek esetében a kockázat fennáll.
D.2.	Nem értelmezhető.
D.3.	<ul style="list-style-type: none"> • Részvénypiac kockázata: A részvények árfolyamát a tőzsdén a piaci kereslet és kínálat változása befolyásolja. Az árfolyam előre nem jelezhető irányban és mértékben változhat. • Adókockázatok: A befektetők számára közvetlen kockázatot jelenthet a jövőben esetlegesen hátrányosan megváltozó, a részvénybefektetéseket érintő adózási környezet, továbbá a Kibocsátót érintő hátrányos adójogszabály-változások vagy akár adóhatósági eljárások a részvények árfolyamát is befolyásolhatják. • Osztalékfizetés kockázata: Osztalékfizetésre abban az esetben kerülhet sor, ha a Kibocsátó rendelkezik osztalékként felosztható vagyonnal. A Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy tevékenysége a jövőben nyereséges lesz (azaz, hogy rendelkezni fog-e osztalékként felosztható vagyonnal). Továbbá az osztalékfizetés mértékét az osztalékfizetési korlátokra vonatkozó jogi szabályozás esetleges változása is befolyásolhatja. Az adózott eredmény felhasználásáról, annak esetleges visszaforgatásáról vagy osztalékfizetésre történő felhasználásáról, csakúgy, mint az esetleges osztalék mértékéről a Kibocsátó közgyűlése dönt. Amennyiben a Kibocsátó SZIT-ként működik, úgy ezen működés ideje alatt a Kibocsátónak a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 15 kereskedési napon belül legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalékot fizet, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabad pénzeszközök összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át fizeti ki osztalékként. Az elvárt osztalék és a szabad pénzeszköz fogalmát a SZIT tv. határozza meg. • Likviditási kockázat: A „B” Részvényekre vonatkozó vételi és eladási ajánlatok száma a tőzsdei kereskedésben lehet nagyon limitált, vagy akár a kereskedés teljes hiánya is előfordulhat, ennél fogva fennáll annak a kockázata, hogy a részvényeket korlátozottan vagy egyáltalán nem lehet értékesíteni vagy az értékesítés csak alacsony áron valósulhat meg. • Devizaárfolyam-kockázat: A Kibocsátó és projektársaságainak funkcionális valutája az euró, a „B” Részvények azonban forintban denomináltak. A HUF/EUR árfolyam elmozdulása következtében a részvények HUF-ban denominált árfolyama – pusztán az árfolyamváltozás következtében – jelentősen változhat.

	<ul style="list-style-type: none"> • Tőzsdei változások kockázata: A tőzsdei bevezetésről szóló döntést a Budapesti Értéktőzsde hozza meg, amelynek a tőzsdei szabályok szerint joga van a tőzsdei kérelmet elutasítani. A Budapesti Értéktőzsdén jegyzett nyilvános társaságok törvény szerint kivezethetők a BÉT-ről és zártkörűen működő részvénytársasággá alakíthatók. Amennyiben a Kibocsátó Részvényei kivezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdéről, akkor azok tőzsdén kívüli forgalma rendkívül korlátozott mértékű lehet. További kockázatot jelent a BÉT által 2018. februárjában közzétett tervezet, amely a „T” kategória esetleges megszüntetésének kockázatát, valamint a Részvények „Standard” kategóriába történő átsorolásának kockázatát veti fel. A BÉT Tervezet alapján a „Standard” kategóriának a 2018. szeptember 5-én hatályos követelményei is módosulnának, amely mind a Kibocsátót, mind a Részvények árfolyamát hátrányosan érintheti. • Felhígulás kockázata: Egy esetleges jövőbeni tőkeemelés során a részvényes befolyása a Kibocsátóban relatíve csökkenhet (a részvénye által megtestesített részesedése felhígulhat).
D.4.-5.	<i>Nem értelmezhető.</i>
D.6.	<i>Nem értelmezhető.</i>

1.5. E. SZAKASZ – AJÁNLATTÉTEL

E.1. – E.7.	<p><i>Nem értelmezhető.</i></p> <p>A Kibocsátó a Tájékoztatót a „B” Részvények BÉT-re történő bevezetésével összefüggésben készítette el. Értékpapírok nyilvános felajánlására sem a Kibocsátó, sem annak részvényesei részéről nem kerül sor a jelen Tájékoztató alapján, a jelen Tájékoztató a Kibocsátó „B” Részvényeinek a BÉT Részvény Szekció „T” kategóriájába történő bevezetéshez készült. A Kibocsátó a Tájékoztatót kizárólag Magyarországon kívánja használni és nem vizsgálta a más országokban alkalmazandó jogszabályi követelményeket. Figyelemmel arra, hogy a Kibocsátó részvényeinek BÉT-re történő bevezetésével összefüggésben nem kerül sor nyilvános ajánlattételre, így az ajánlattételre vonatkozó információk nem értelmezhetőek. A „B” Részvényekkel való tőzsdei kereskedés lehetősége csak a BÉT vezérigazgatójának a „B” Részvényeknek a terméklistára való felvételét elrendelő, valamint a kereskedést engedélyező határozatával, az abban meghatározott első kereskedési naptól kezdődően nyílik meg. A „B” Részvények tőzsdei kereskedésének megkezdésére vonatkozó kérelmet a Kibocsátó a jogszabályok által lehetővé tett legkorábbi időpontban benyújtja a BÉT-hez. A Kibocsátó a „B” Részvények BÉT-re történő bevezetésével összefüggő költségeket maga viseli.</p>
--------------------	--

2. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

A Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a „Kibocsátó”, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53 VII. em.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046425), mint a Tájékoztatóban szereplő információkért kizárólagosan felelős személy a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 29. § (2) bekezdésének, a 809/2004/EK rendelet III. melléklet 1. pontjának és XXV. melléklet 1. pontjának, valamint a Budapesti Értéktőzsde Bevezetési és Forgalmantartási Szabályzatának megfelelően kijelenti, hogy a Tájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Részvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a Tájékoztatóban, illetőleg az arról és a Részvényekről közzétett Hirdetményben közölt adatok, adatszoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, amelyek lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a Tájékoztató és a Hirdetmény félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tény, amely veszélyezteti a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését.

A fentiek fényében a Tájékoztató tartalmáért való felelősség kizárólag a Kibocsátót terheli.

Budapest, 2018. szeptember 11.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság



Képviselében:

Ezer Rezső

igazgatósági tag



Balázsik Zsolt

igazgatósági tag

3. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Kibocsátó álláspontja szerint az alább ismertetett kockázati tényezők felölelik a Kibocsátót és a „B” Részvényeket érintő lényeges kockázatokat. A Kibocsátó üzleti tevékenységét, működési eredményeit, illetve pénzügyi helyzetét azonban a Kibocsátó által jelenleg nem ismert, vagy a Kibocsátó által jelenlegi legjobb tudomása szerint nem lényegesnek minősített további kockázati és bizonytalansági tényezők is hátrányosan érinthetik. A részvényekbe való befektetés a befektetések kockázatos típusába tartozik. A „B” Részvények árfolyama a jövőben emelkedhet és csökkenhet is. A Kibocsátó nem vállal arra garanciát, hogy a „B” Részvények ára a jövőben feltétlenül emelkedni fog.

Amennyiben a kockázati tényezők bármelyike bekövetkezik, az hátrányos hatást gyakorolhat a Kibocsátó üzleti tevékenységére, kilátásaira, pénzügyi helyzetére, illetve eredményeire, s ez a „B” Részvények értékét hátrányosan befolyásolhatja.

3.1. A KIBOCSÁTÓTÓL FÜGGETLEN KOCKÁZATOK

3.1.1. **Piaci kockázatok**

A kereskedelmi ingatlanokba áramló nemzetközi tőke mozgását többek között a kötvényhozamokhoz képest elérhető hozamkülönbözet szabályozza. A nemzetközileg várható kötvényhozam- és infláció emelkedésre az ingatlan-befektetési piac közép- és hosszú távon negatívan reagálhat, mely a hozamok emelkedését a piaci értékek és a fejlesztési profitok csökkenését vonhatja maga után. Az élesedő ingatlanfejlesztői verseny, a kínálat bővülése az ingatlanberuházásokon elérhető profitszintet csökkentheti. Egy esetleges recesszió a bérleti területek zsugorodását, a bérleti díjak csökkenését és az üresedési ráták növekedését vonhatja maga után, mely negatív hatással lehet a társaság eredményességére, cash-flow-jára és tőkeáttételére.

A Kibocsátó piacait (építőipar és irodapiac) erős verseny jellemzi, melyben az ár a szolgáltatások illetve kivitelezés minősége, komplexitása is fontos szerepet játszik. A Kibocsátónak folyamatosan meg kell felelnie az ügyfelek, a piac igényeinek akár az árazás, akár a szolgáltatások tekintetében. A verseny esetleges további erősödése az elérhető fedezeti ráták és az eredményesség csökkenéséhez vezethet, valamint jelentősebb beruházási igényeket támaszthat. Az ingatlanbefektetési portfólió jövőben tervezett geográfiai diverzifikációja csökkentheti az egyes piacokon tapasztalható relatív profitszökkenés hatását, ami a piacoknak eltérő karakterisztikájának köszönhető.

3.1.2. **Szabályozási és hatósági kockázatok**

Magyarországon az utóbbi időszakban nagy számban születtek új jogszabályok, amelyek számos esetben rendkívül rövid határidővel eredményeztek alapvető változásokat a korábbi szabályokhoz képest. Nem zárható ki, hogy a szabályalkotás mennyisége és feszített üteme a jövőben is fennmarad, ami a Kibocsátó szabályozott piacon való jelenléte miatt számottevő bizonytalanságot hordozhat magában. Nem zárható ki továbbá, hogy a szabályalkotás esetleg olyan módon és mértékben változtatja meg a működési feltételeket, hogy a Kibocsátó üzleti modellje nem tartható fenn az új szabályok szerint. A magyar gazdaságban az utóbbi években nem voltak ritkák a szabályozási környezet előre meg nem jósolható, váratlan változásai, a kormányzati gazdaságpolitika erőteljes fordulatai. A gazdaságpolitika, ezen keresztül az infláció, az árfolyam-

politika és a kamatkörnyezet alakulása erőteljesen befolyásolhatja a részvénybefektetések megtérülését. A gyakran változó hazai jogi szabályozási környezet is kockázatot jelent, a változások jelentős hatást gyakorolhatnak az üzleti tevékenységre, az elérhető adózás előtti és utáni eredményre. Az esetlegesen változó vagy bizonytalanná váló kormányzati vagy önkormányzati vezetés csökkentheti a politikai kiszámíthatóságot, azonban politikai stabilitás esetén sem zárható ki az előre kiszámíthatatlan jogalkotói vagy jogalkalmazói irányváltások vagy a protekcionista versenytorzító hatás. Abban az esetben, ha a Kibocsátó jelentős lakásbefektetési- és/vagy fejlesztési állománnyal rendelkezik, úgy ki van téve a mindenkori lakáspiaci szabályozás feltételrendszerének és annak változásának. A jelenleg belátható, ide vonatkozó kockázati tényező a lakásfejlesztés Áfa tartalmának sorsa (a kedvezményes, 5% -os ÁFA kulcs alkalmazhatóságának határideje 2019. december 31-én lejár) és a lakástámogatási rendszer (CSOK) feltételeinek esetleges megváltozása vagy új – jelenleg nem ismert – szociális lakástámogatási rendszer bevezetése, valamint a SZIT tv. és/vagy a SZIT-ekre vonatkozó kedvező adó- és illetékszabályok esetleges változása.

A Kibocsátó minden tőle elvárhatót megtesz annak érdekében, hogy az alkalmazandó jogszabályoknak megfeleljen. Ennek ellenére nem zárható ki a jogszabályi rendelkezéseknek történő esetleges meg nem felelés, amely hatósági eljárást és bírságot, vagy egyéb jogkövetkezményeket vonhat maga után. Nem zárható ki továbbá, hogy a Kibocsátó tevékenységét érintő jövőbeli szabályozási változások lényegesen negatívan befolyásolják a Kibocsátó eredményességét és a Kibocsátó részvényeinek értékét. A Kibocsátó összetett szabályozói környezetben működik, tevékenységét jelentősen befolyásolják a szabályozói környezet sajátosságai. Az előre nem látható jogi, működési, adminisztrációs, adózási és egyéb szabályozási változások jelentős hatást gyakorolhatnak a Kibocsátó üzleti tevékenységére és pénzügyi eredményességére. Szintén nem zárható ki, hogy egy jövőbeli hatósági vizsgálat a Kibocsátó számára kiadást jelentő megállapításokat tesz, vagy az eljáró hatóságok a Kibocsátót vagy annak projektársaságait bizonyos szankciókkal sújtják, akár a tőkepiaci és a nyilvánosan működő részvénytársaságokra, valamint nyilvános értékpapírkibocsátásokra vonatkozó vagy azzal összefüggő (példul a piaci visszaélésekről szóló) szabályok, akár bármilyen adókötelezettség vagy adózási, egyéb közteher-fizetési vagy állami támogatással kapcsolatos előírás, akár az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 Rendelete illetve egyéb vonatkozó adatkezelési jogi előírások, akár a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és a vonatkozó pénzmosás elleni szabályok, akár egyéb kötelező jogi előírás megsértése miatt.

3.1.3. Makrogazdasági kockázatok

A Kibocsátó működése és eredményessége összefügg Magyarország nemzetgazdasági folyamatainak alakulásával. Amennyiben a hazai makrogazdasági helyzetben negatív változások következnek be, a gazdasági növekedés üteme csökken, a külső és belső egyensúlyi pozíciók romlanak, akkor esetlegesen bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásától a Kibocsátó sem függetlenítheti magát. Az egyes potenciális piacok eltérő makroökonómiai pályája egyszerre mind lehetőséget biztosít a Kibocsátó számára a kockázatok kiegyensúlyozására, a dinamikus befektetési portfólió elv alapján történő diverzifikációra.

3.2. A KIBOCSÁTÓRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

3.2.1. Befektetői csoporttal összefüggő kockázatok

A Kibocsátó a Futureal csoport szakmai hátterére támaszkodva kívánja megvalósítani üzleti céljait. A tervezett ingatlan tranzakciókat és a megvásárolt ingatlanok fejlesztését, üzemeltetését szerződéses keretek között a Futureal csoport tagjai fogják végezni. Nem garantálható, hogy a Kibocsátó tulajdonosi struktúrájának esetleges jövőbeli változása esetén a Futureal csoport viszonya változatlan marad a Kibocsátóval. Lehetséges, hogy a megvásárolni kívánt ingatlanok egyes irodaterületeit a Futureal csoport tagjai bérlik. Annak ellenére, hogy ezek a bérleti szerződések piacokonform szerződések, kockázatot jelenthet mind a Kibocsátó, mind a Futureal csoport tulajdonosi körének esetleges változása.

Nem garantálható, hogy a Futureal csoport további ingatlanokat vagy esetleg ingatlanfejlesztéseket ad el a kibocsátónak és lehetséges az is, hogy versenyhelyzet alakul ki a Kibocsátó és a Futureal csoporthoz tartozó más cégek között az egyes célpont ingatlanok tekintetében.

Előfordulhat - és ezáltal a Kibocsátóra nézve kockázatot jelenthet – hogy a Kibocsátó fő részvényesének érdekei ütköznek a Kibocsátó érdekeivel. Nem garantálható, hogy a Kibocsátó tulajdonosi struktúrájának esetleges jövőbeli változása esetén a Futureal csoport viszonya változatlan marad a Kibocsátóval. Arra sincs garancia, hogy a Futureal csoport tagjai további ingatlanokat adjanak el a Kibocsátónak, vagy hogy bármilyen – a fennálló szerződéses kereteken túlmenő – újabb tranzakcióban részt vállaljanak.

A Futureal csoportban esetlegesen bekövetkező tulajdonos változás(ok) során befolyást szerző új tulajdonosi kör esetében nem biztosítható a menedzsment szerződések vagy azok teljesítési minőségének fenntartása.

A Projekttársaságok üzletrészeinek megvásárlására megkötött Átruházási Szerződések, valamint azok módosító szerződésai alapján a jelen Tájékoztató 6.6.1.2. pontjában kifejtetteknek megfelelően halasztott vételárfizetéssel történik az üzletrészek elidegenítése. A megállapodás alapján amennyiben a Kibocsátó mint vevő többségi tulajdonosa már nem a CHHL, a teljes még fennálló vételártartozás azonnal esedékessé válik.

3.2.2. A Kibocsátó eszközeihez és üzleti tevékenységéhez kapcsolódó kockázatok

3.2.2.1. *SZIT-státuszból fakadó kockázat*

A Kibocsátó a jövőben SZIT-ként kíván működni, amely különböző adómentességet, illetve adókedvezményeket tesz elérhetővé. Mivel ezen adókedvezmények számos feltételhez kötöttek, kockázatot jelenthet, ha a törvényben meghatározott előírásoknak a Kibocsátó (vagy valamelyik projekttársasága) nem tud megfelelni, így a SZIT státusz nem jön létre. A SZIT státusz megszerzését követően a feltételek esetleges megszegése vagy mulasztás esetén megszűnik a SZIT státusz, és újra az általános szabályok alapján lesz köteles a Kibocsátó (valamint projekttársaságai) az adókötelezettségek teljesítésére. A SZIT státusz és a vonatkozó adókötelezettségek esetleges változása negatív hatással lehetnek a Kibocsátó üzleti tevékenységére és eredményességére, és ezáltal hátrányosan érintheti a Részvények árfolyamát.

3.2.2.2. *Ingatlanfejlesztések kockázata és beszállítóktól való függőség*

Az ingatlanok átépítése, átalakítása, üzemeltetése vagy esetleges fejlesztése során a Kibocsátó függ a részfolyamatokat végző szolgáltatóktól, generálvállalkozóktól, kivitelezőktől, alvállalkozóktól, építőanyag-kereskedőktől, szakszolgáltatóktól ami hatással lehet a beruházások megvalósítására, a bérleti szolgáltatások színvonalára. Ennek a kockázatnak a csökkentése érdekében a Kibocsátó arra törekszik, hogy a Futureal csoport kapcsolatrendszerén keresztül, azt felhasználva az ingatlanpiaci szolgáltatások széles spektrumát lefedő beszállítói portfóliót hozzon létre (tervező cég, építő cég, üzemeltető cég, stb.), a bonyolítási / menedzsment feladatokkal a Futureal csoport egyes tagjait bízva meg piaci feltételek mellett. Abban az esetben azonban, ha a gyártók, szállítók, szolgáltatók bármilyen ok miatt nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben szállítani a megrendelt eszközöket, szolgáltatásokat az a beruházások megvalósításának csúszását és a költségek növekedését okozhatja.

Az új ingatlanfejlesztések piacát jelentősen befolyásolja a magyar gazdaságban tapasztalható építőipari kapacitáshiány, amely részben okozója az elmúlt 2 évben tapasztalható (mintegy 50%-os) építőipari áremelkedésnek. Ennek következményeképpen a korábbi években épült irodaházak várhatóan középtávon is versenyképesek maradhatnak az irodabérleti piacon.

A Kibocsátó ingatlanportfóliójának értékét jelentősen befolyásolhatja az ingatlanfejlesztések kockázata (például az ingatlanfejlesztések tervezettségének és engedélyezésének problémái vagy elhúzódnása, az ingatlanfejlesztés finanszírozásának nem kielégítő megoldása, a szükséges saját-erő keret túllépése, költség-túllépés vagy túl magas generálvállalkozói árképzés, a generálvállalkozó csődje, a kivitelezési / átadási határidők csúszása, a műszaki teljesítés körüli viták, használatba vételi engedély megszerzésének problémái, bérlők elállása vagy egyéb okok miatt).

Az ingatlanok átépítése, átalakítása, üzemeltetése vagy esetleges fejlesztése során a Kibocsátó függ a részfolyamatokat végző szolgáltatóktól, generálvállalkozóktól, kivitelezőktől, alvállalkozóktól, építőanyag-kereskedőktől, szakszolgáltatóktól ami hatással lehet a beruházások megvalósítására. Ennek a kockázatnak a csökkentése érdekében a Kibocsátó arra törekszik, hogy a Futureal csoport kapcsolatrendszerén keresztül, azt felhasználva az ingatlanpiaci szolgáltatások széles spektrumát lefedő beszállítói portfóliót hozzon létre (tervező cég, építő cég, üzemeltető cég, stb.), a bonyolítási / menedzsment feladatokkal a Futureal csoport egyes tagjait bízva meg piaci feltételek mellett. Abban az esetben azonban, ha a gyártók, szállítók, szolgáltatók bármilyen ok miatt nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben szállítani a megrendelt eszközöket, szolgáltatásokat az a beruházások megvalósításának csúszását és a költségek növekedését okozhatja.

3.2.2.3. *Bérlői / újrabérbeadási kockázat*

A Kibocsátó által tervezett ingatlan tranzakciók során vagy már bérbe adott vagy bérbeadásra alkalmassá tehető ingatlanokat (vagy ilyen ingatlanokat tulajdonló társaságokat) kíván vásárolni, azaz a Kibocsátó árbevételének döntő része bérbeadásból, nagyszámú, változó fizetőképességű vevőktől származik majd. Nem zárható ki az egyes bérlők fizetőképességének negatív irányú megváltozásából vagy teljes megszűnéséből fakadó árbevétel-kiesés kockázat. A várhatóan nagy méretű és kiegyensúlyozott bérlői portfóliónak köszönhetően ez – egy jelentős gazdasági válságtól eltekintve – menedzselhető, azonban a rendszeres ingatlan értékelések miatt az időszakos riportban fluktuáció jelenhet meg a kimutatott nettó eszközértékben.

Határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő lejáratára előtt megszűnnek.

Nem garantálható továbbá az, hogy a bérleti szerződések lejártakor meghosszabbítható vagy hasonló feltételekkel új bérlővel megköthető a bérleti szerződés, ezért szintén fennáll a nettó eszközérték csökkenésének kockázata.

A bérlőkért folytatott fejlesztői-/ ingatlantulajdonosi verseny nagyon kiélezett, semmi sem garantálja, hogy a Kibocsátó vagy Projektársaságai által tulajdonolt ingatlanok a megcélzott határidőn belül vagy egyáltalán bérbe adhatóak. Mindemellett a bérbe vevői piac változásai a bérleti érdeklődés jelentős vagy akár teljes csökkenését is eredményezhetik, így a Kibocsátó érdekeltségébe tartozó és üresen álló ingatlanok akár hosszabb távon is bérbeadatlanok maradhatnak, ami az ingatlanok és ezáltal a Kibocsátó részvényei értékének csökkenéséhez vezethet.

Az irodaházak összes bérbeadható területe 75.706 m². Az ingatlanok három legnagyobb bérlője az EPAM, a Nokia, a Futureal csoport és a Procter&Gamble. Közülük a legnagyobb az EPAM, amely a C1-es épület közel felét, a C2-es közel 20%-át és a C3-as épület közel teljes területét bérlő, valamint a jelenleg építés alatt álló C5-6 épület 66%-ára rendelkezik már megkötött bérleti szerződéssel. Jelentős bérlők esetleges kiesése, vagy az általuk bérelt terület csökkenése jelentős bevételkiesést okozhat.

3.2.2.4. *Üzemeltetési kockázatok*

A Kibocsátó (vagy az általa tulajdonolt ingatlantársaság(ok)) által tartott ingatlanok gazdasági teljesítménye függ az egyes épületek megfelelő működésétől, amit számos tényező befolyásolhat, így többek között az alábbiak: általános és nem várt karbantartási vagy felújítási költségek; üzemszünet vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt; katasztrófa esetek (tűz, árvíz, földrengés, vihar és más természeti esemény); működési paraméterek változása; üzemeltetési költségek változása; külső üzemeltetőktől való függőség. A Kibocsátó ingatlanaira természeti csapás esetére is vonatkozó „all risk” jellegű vagyont biztosításokat kötnek, amelyek fedezetet nyújtanak az ilyen okokra visszavezethető károokra, valamint rendelkeznek a harmadik személynek okozott károokra fedezetet nyújtó felelősségbiztosításokkal is. Nem kizárt azonban, hogy a káresemény részben vagy egészben kívül esik a biztosító által vállalt kockázati körön, így a kárt a biztosított – mint károsult, illetve károkozó – maga lesz köteles viselni.

A tervezett akvizíciók olyan ingatlanokra irányulnak, ahol a nemzetközi standardoknak megfelelő bérleti szerződések szabályozzák a bérlők és a tulajdonos közötti jogviszonyt. Ennek megfelelően az egyes ingatlanok üzemeltetésének elszámolása ún. open-book rendszerben történik, ennek alapján biztosítható, hogy az üzemeltetés költségei a bérlőkre terhelhetőek. Üzemeltetési költség veszteség abban az esetben keletkezik az ingatlan tulajdonos – így a Kibocsátó és a projektársaságok – oldalán, amikor az adott épület bérbe adottsága nem éri el a nullszaldós üzemeltetési szintet. Ez a kockázat a bérleti szerződések folyamatos lejáratára miatt biztosan nem zárható ki.

3.2.2.5. *Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai*

A Kibocsátó a Futureal csoporthoz tartozó, a Futureal csoport által fejlesztett és az átadás óta általa üzemeltetett ingatlanokat tulajdonló projektársaságok átvételével tervezi megkezdeni a SZIT-ként való működést. A Kibocsátó célja, hogy további olyan ingatlanokat és/vagy

projekttársaságokat akviráljon, ahol stabilizált bérleti árbevétel alapozza meg a rendszeres osztalékfizetést vagy olyanokat, amelyeknek fejlesztésével / átfejlesztésével (átépítés, ráncfelvarrás, átstrukturálás stb) ilyen stabilizáció rövid illetve középtávon elérhető. Jóllehet az akvizíciókat mindig a célpont ingatlan és/vagy cég alapos átvilágítása előzi meg, nem lehet kizárni, hogy az akvizíciók megvalósítását követően olyan pénzügyi, jogi vagy műszaki események következnek be a felvásárolt projekttel, vagy vállalattal kapcsolatban, amelyek negatív hatással lehetnek a Kibocsátó üzleti tevékenységére és eredményességére. Nincs garancia arra, hogy a Kibocsátó meg tudja valósítani a befektetési stratégiája szerinti (a Tájékoztató 6.2.1. pontjában összefoglalt) célokat. Ez előfordulhat pusztán amiatt is, hogy nincs megfelelő akvizíciós célpont ingatlan vagy üzletileg indokolatlan feltételek mellett volna csak megvásárolható.

3.2.2.6. *Eszközérték-változás kockázata*

A Kibocsátó és/vagy a Projekttársaságok kimutatásában szereplő ingatlan-értékek szakértői becslésen alapulnak, de ez nem jelent garanciát az egyes ingatlanoknak egy valós tranzakció során elérhető értékére nézve.

A korábbi években nőtt az ingatlanok értéke, azonban a jövőben ez a tendencia megállhat vagy akár meg is fordulhat. A rendszeres ingatlan értékelések miatt az időszakos jelentésekben fluktuáció jelenhet meg a kimutatott nettó eszközérték, ami jelentős kockázatot hordozhat magában (tőkevesztés, LTV kovenáns megsértése). A Kibocsátó és/vagy a Projekttársaságok kimutatásában szereplő ingatlan-értékek szakértői becslésen alapulnak, de ez nem jelent garanciát az egyes ingatlanoknak egy valós tranzakció során elérhető értékére nézve.

Nem zárható ki az egyes bérlők fizetőképességének negatív irányú megváltozásából vagy teljes megszűnéséből fakadó árbevétel-kiesés kockázat. A várhatóan nagy méretű és kiegyensúlyozott bérlői portfóliónak köszönhetően ez – egy jelentős gazdasági válságtól eltekintve – menedzselhető, azonban a rendszeres ingatlan értékelések miatt az időszakos riportban fluktuáció jelenhet meg a kimutatott nettó eszközértékben.

Határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő lejáratá előtt megszűnnek.

Nem garantálható továbbá az, hogy a bérleti szerződések lejártakor meghosszabbítható vagy hasonló feltételekkel új bérlővel megköthető a bérleti szerződés, ezért szintén fennáll a nettó eszközérték csökkenésének kockázata.

A Kibocsátó az ingatlanaira természeti csapás esetére is vonatkozó „all risk” jellegű vagyonbiztosításokat fog kötni, amelyek fedezetet nyújtanak az ilyen okokra visszavezethető károkra, valamint rendelkeznek a harmadik személynek okozott károkra fedezetet nyújtó felelősségbiztosításokkal is, de bizonyos önrész a Kibocsátót, illetve a projekttársaságait is terhelheti. Nem kizárt azonban, hogy a káresemény részben vagy egészben kívül esik a biztosító által vállalt kockázati körön, így a kárt a biztosított – mint károsult, illetve károkozó – maga lesz köteles viselni.

A Kibocsátó továbbá üzemszünet biztosítás keretében csökkenti a bármilyen más okból keletkezett üzemszünet okozta bérleti díj kiesésből fakadó potenciális kárt.

3.2.3. **Finanszírozásokhoz kapcsolódó kockázatok**

3.2.3.1. *Bankhitelekkel összefüggő kockázatok*

A Kibocsátó és Projektársaságai bankhitelekkel vásárolják meg az ingatlanait és e bankhiteleket hosszú távon fenn is kívánják tartani. A hitelek fedezete – egyebek mellett – jellemzően a bank javára az ingatlanra alapított jelzálog- és vételi jog, valamint üzletrészen alapított zálog- és vételi jog. Fennáll annak a kockázata, hogy a Kibocsátó és Projektársaságai az egyes, a bankhittelhez kapcsolódó szerződésben vállalt kötelezettségeket, kovenánsokat, biztosítékokat stb. nem vagy nem folyamatosan tudják teljesíteni vagy fenntartani, és emiatt hátrányos jogkövetkezmény éri, érvényesítésre kerülhetnek a bank által lekötött biztosítékok, vagy a Kibocsátót vagy a szerződés felmondásra kerül, és így esedékessé válik a teljes kintlévő hiteltartozás.

A Projektársaságok üzletrészeinek a Kibocsátóra való átszállása a Bankok jóváhagyásától függ. Bármelyik finanszírozó bank jóváhagyásának elmaradása vagy késedelmese az adott bank által finanszírozott projektársaság megszerzésének elmaradásával vagy késedelmével jár, és közvetetten jelentősen befolyásolja a Kibocsátó saját eszközeinek, forrásainak és pénzügyi helyzetének és eredményének értékelését is.

A megvásárolt Projektársaságok által felvett hitelek közül továbbá kettő a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében került kihelyezésre, amellyel kapcsolatban további kockázat a Magyar Nemzeti Bank való jóváhagyásának szükségessége a szerződésmódosításokhoz, valamint a Növekedési Hitelprogram feltételeinek esetleges megváltozása, illetve az, hogy az érintett Projektársaságokat a Kibocsátó esetleg csak e hitelek hátrányosan megváltozó feltételeivel vagy előtörlesztésével tudja megszerezni.

3.2.3.2. *Devizaárfolyam-kockázatok*

A Kibocsátó, illetve a Projektársaságok hitelei nagyrészt euróban kerültek felvételre. A Kibocsátó és annak projektársaságai árbevételének döntő részét jelentő bérleti díjak a bérleti szerződések előírásainak megfelelően minden esetben euróban kerültek meghatározásra és nagyrészt euróban is fizetendők. A banki adósságszolgálat alapját a bérleti díj pénzárama adja, ezért itt alapvetően nem jelentkezik árfolyamkockázat.

Bizonyos bérlők részére a számlázás forintban történik, ebben az esetben a számla kiállítása és a kifizetés közötti időszakban bekövetkező EUR/HUF árfolyamváltozás árfolyam kockázati kitettséget jelent, azonban ennek mértéke nem jelentős.

A Projektársaságok bizonyos hitelek forintban denomináltak. Ilyen például a 2017.12.31-én fennálló Corvin Észak 6,2, illetve a Corvin 5 0,3 millió eurós értékű hitelei. A forintban denominált hitelek árfolyamkockázatot hordoznak magukban, amit a Corvin Észak derivatív (CCIRS – cross currency interest rate swap) ügylettel fedez. A Corvin 5 esetében Kibocsátó a kölcsönszerződés csomag részeként fedezeti ügyletet kötött.

Az üzemeltetéshez kapcsolódó bevételek jellemzően euróban folynak be, azonban az üzemeltetés költségei forintban kerülnek meghatározásra. A felmerülő árfolyamkockázat okozta nyereség és veszteség az év végi elszámolások keretében rendezésre kerül. Ezen keresztül a bérlők viselik az árfolyamváltozással kapcsolatos esetleges többlet költségeket így itt sem jelentkezik árfolyam kockázat.

Az ingatlanfejlesztésnél / renoválásnál, az épület műszaki színvonalának megőrzése érdekében felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az EUR/HUF

árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén kezelhető.

A bérlők bevételeinek egy része forintban keletkezik, míg a bérleti díjak euró alapon meghatározottak. Amennyiben a forint jelentősen gyengül az euróhoz képest, a bérleti díj emelkedik, mely negatív hatással lehet a bérlőkre, így nőhet a nemfizetés kockázata, míg néhány bérlő fizetőképessége éppen az euróban számított bérköltség-csökkenés miatt vagy a nagyon magas export-árbevétel arány hatásaképpen erősödik.

Az egyes ingatlanokhoz és/vagy projektársaságokhoz kötődő banki hitelek lejáratára egyidejű vagy egymáshoz képest eltérő időpont. Nem zárható ki annak a kockázata, hogy a hitelmegújítás vagy refinanszírozás – elsősorban a finanszírozási környezet jelentős megváltozása miatt – csak korlátozott mértékben valósítható meg vagy ellehetetlenül.

3.2.3.3. **Refinanszírozási kockázatok**

A Projektársaságok 2017. 12. 31-én összesen 75.846 ezer euró összegben rendelkeztek hitel kötelezettségekkel. Ezek közül 2018 végén 25.200 ezer, míg 2020-ban 36.457 ezer euró értékű hitelek visszafizetése válik esedékessé. Fennáll annak a kockázata, hogy a Kibocsátó, ill. a Projektársaságok nem vagy nem teljes mértékben tudják refinanszírozni, vagy csak rosszabb feltételek mentén tudják refinanszírozni a lejáró hiteleiket.

Az AFM Raiffeisen Bank Zrt.-vel szemben fennálló tartozása 2018. december 31-én lejár. A refinanszírozásra irányuló tárgyalások megkezdődtek, a bank által kiadott végső feltételeket (term sheet) a Kibocsátó elfogadta. E szerint a hitelösszeg várhatóan 30.000 ezer euróra emelkedik.

3.2.3.4. **Kamatláb változás kockázata**

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek (elsősorban hitelek) jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A működésből fakadó magas tőkeáttételhez köthető magas hitelállomány jövőbeni adósságszolgálatára a piaci kamatláb változására ingadozhat, amely a változó kamatozású hitelek révén potenciális kockázatot jelentenek a Kibocsátó és Projektársaságok számára. A Projektársaságok euróban denominált változó kamatozású hiteleinek kamata jellemzően 1 havi, ill. 3 havi EURIBOR referencia kamaton alapul, amit fix vagy változó kamatfelár növel. A Kibocsátó és Projektársaságok a kamatláb kockázat fedezésére bizonyos hitelek esetében kamatswap ügyletet kötött, amivel a kamatot fixálta, csökkentve ezáltal a kamatláb változásából fakadó kockázatokat. Az AMF, ill. a Corvin 5 esetében a változó kamatozású euróban denominált hitel tartozások azonban nem fedezettek, ezek esetében a kockázat fennáll.

3.3. **A RÉSZVÉNYEKRE JELLEMZŐ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK**

3.3.1. **Részvénypiac kockázata**

A magyar részvénypiac nyitottsága és viszonylag kis mérete miatt erőteljesen függ a nemzetközi piaci folyamatoktól; teljesítményének alakulására kihatnak a nemzetközi, főleg az európai tőke- és pénzügyi mozgások, amelyek a Kibocsátó vagy a magyar gazdaság eredményességétől független árfolyammoválásokat is eredményezhetnek. A Kibocsátó részvényei árfolyamának alakulását lényegesen befolyásolhatja továbbá az ingatlanfejlesztő és ingatlanbefektetési, valamint a magyar országgal kapcsolatos befektetői megítélés is. A részvények árfolyamát a tőzsdén a piaci

kereslet és kínálat változása befolyásolja. Az árfolyam ezért előre nem jelezhető irányban és mértékben változhat. A jövőben a „B” Részvények árfolyama a piac változásától, a Kibocsátó eredményességétől, a Kibocsátó jövőbeni növekedési kilátásaitól, a befektetők szubjektív megítélésétől, Magyarország kockázati megítélésétől, valamint egyéb tényezőktől függően növekedhetnek, illetve csökkenhetnek is.

3.3.2. Adókockázatok

Az állami és a helyi adóhatóság egy adott adóbevallási időszak bevallási határidejének naptári éve utolsó napjától számított öt évig („elévülési időszak”) folytathat le ellenőrzést a Kibocsátónál az adott időszakra vonatkozóan. Az elévülési időszakon belül átfogó adóellenőrzés nem került lefolytatásra a Kibocsátónál az állami, illetve helyi adóhatóság által. Figyelemmel erre, a Kibocsátó 2012. adóéve, valamint az azt követő adóévek nyitottnak minősülnek az állami, illetve helyi adóhatóság ellenőrzéseinek tekintetében.

A 2012. adóév 2018. december 31-én évül el az éves bevallású adók tekintetében. A Kibocsátó minden tőle elvárhatót megtesz a szabályoknak megfelelő működés érdekében, egy jövőbeli adóvizsgálat során azonban nem zárható ki, hogy a Kibocsátónál kiadást jelentő megállapításokra kerüljön sor.

A befektetők számára közvetlen kockázatot jelenthet a jövőben esetlegesen hátrányosan megváltozó, a részvénybefektetéseket érintő adózási környezet, továbbá a Kibocsátót érintő hátrányos adójogszabály-változások vagy akár adóhatósági eljárások a részvények árfolyamát is befolyásolhatják.

3.3.3. Osztalékfizetés kockázata

Osztalékfizetésre abban az esetben kerülhet sor, ha a Kibocsátó rendelkezik osztalékként felosztható vagyonnal. A Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy tevékenysége a jövőben nyereséges lesz (azaz, hogy rendelkezni fog-e osztalékként felosztható vagyonnal). Továbbá az osztalékfizetés mértékét az osztalékfizetési korlátokra vonatkozó jogi szabályozás esetleges változása is befolyásolhatja. Az adózott eredmény felhasználásáról, annak esetleges visszaforgatásáról vagy osztalékfizetésre történő felhasználásáról, csakúgy, mint az esetleges osztalék mértékéről a Kibocsátó közgyűlése dönt.

Amennyiben a Kibocsátó SZIT-ként működik, úgy ezen működés ideje alatt a Kibocsátónak a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 15 kereskedési napon belül legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalékot fizet, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabad pénzeszközök összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át fizeti ki osztalékként. Az elvárt osztalék és a szabad pénzeszköz fogalmát a SZIT tv. határozza meg. A SZIT tv. 2. § 8. pontjának megfelelően - a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény rendelkezéseivel összhangban - az IFRS-ek szerinti éves beszámolóra történő áttérés kapcsán elszámolt egyszeri áttérési különbözetet az osztalékként kifizethető eredmény szempontjából figyelmen kívül kell hagyni. A szabad pénzeszköz fogalmát a SZIT tv. 2. § 7. pontja határozza meg.

A Kibocsátó által a jövőbeni kifizethető osztalék mértékét jelentősen befolyásolja, hogy a Projektársaságok mekkora osztalékot fognak tudni kifizetni a Kibocsátó felé.

A Projektársaságok a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerint vezetik kimutatásait, illetve döntenek osztalékfizetéséről, nem tervezik az átállást az IFRS-re.

A magyar számviteli szabályok szerint abban az esetben fizethető osztalék, amennyiben a korrigált saját tőke mértéke meghaladja a jegyzett tőke mértékét. A korrigált saját tőke értéke egyenlő a saját tőke értéke csökkentve a lekötött tartalék és az értékelési tartalék összesített értékével.

A számított kifizethető osztalékok mértékei a Kibocsátó és a Projektársaságok 2017. december 31-i saját tőkéje alapján:

Kifizethető osztalék, ezer euró	Finext Nyrt.	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5
	2017. 12. 31.				
Jegyzett tőke	1.612	10	806	700	10
Tőketartalék	-	-	-	-	-
Eredménytartalék	104	-4.822	-5.621	-289	-1
Lekötött tartalék	-	195	-	-	-
Értékelési tartalék	-	33.785	41.292	9.282	16.172
Adózott eredmény	-29	1.387	2.688	790	-223
Saját tőke	1.688	30.554	39.165	10.483	15.958
<i>Kifizethető osztalék</i>	75	-	-	501	-

Forrás: a Kibocsátó auditált egyedi IFRS Éves Beszámolója és a Projektársaságok egyedi auditált Éves Beszámolója

- A Kibocsátó saját tőke értéke meghaladta a jegyzett tőke mértékét, így a maximálisan kifizethető osztalék mértéke 75 ezer euró.
- Az AMF és a Corvin Towers társaságok esetében a korrigált saját tőke értéke alacsonyabb volt, mint a jegyzett tőke értéke, a jelentős összegű negatív eredménytartalék miatt. Emiatt osztalékfizetésre nem volt lehetőség.
- A Corvin Észak 2017-es eredménye meghaladta az előző évekből felhalmozódott negatív eredménytartalékot, így a maximálisan kifizethető osztalék mértéke 501 ezer euró.
- A Corvin 5 nem tudott osztalékot fizetni a 2017-es pénzügyi évben, mivel a mérleg szerinti eredménye negatív volt, miután az épületek 2017-ben még építés alatt álltak.

Amennyiben a Projektársaságok tőke-szerkezete nem kerül rendezésre, az a Kibocsátó osztalékfizetési képességét korlátozhatja.

3.3.4. Likviditási kockázat

A Kibocsátó üzletmenetét jelentősen befolyásoló hírek nyilvánosságra hozatala, információközlési hiányosságok vagy egyéb vonatkozó törvényekben, rendeletekben és szabályzatokban előírt köteleességek elmulasztása miatt az MNB, továbbá a Bevezetési és Forgalomban Tartási Szabályzatban meghatározott esetekben a BÉT felfüggesztheti a részvények kereskedését.

Nem garantálható, hogy a másodpiacon a „B” Részvényeknek kialakul egy likvid piaca. Egy illikvid piac kialakulása negatív hatással lehet a „B” Részvények árfolyamára és növelheti volatilitásukat.

A „B” Részvényekre vonatkozó vételi és eladási ajánlatok száma a tőzsdei kereskedésben lehet nagyon limitált, vagy akár a kereskedés teljes hiánya is előfordulhat, ennél fogva fennáll annak a

kockázata, hogy a részvényeket korlátozottan vagy egyáltalán nem lehet értékesíteni vagy az értékesítés csak alacsony áron valósulhat meg.

3.3.5. Devizaárfolyam-kockázat

A Kibocsátó és projektársaságainak funkcionális valutája az euró, a „B” Részvények azonban forintban denomináltak. A HUF/EUR árfolyam elmozdulása következtében a részvények HUF-ban denominált árfolyama – pusztán az árfolyamváltozás következtében – jelentősen változhat.

3.3.6. Tőzsdei változások kockázata

A tőzsdei bevezetésről szóló döntést a Budapesti Értéktőzsde hozza meg, amelynek a tőzsdei szabályok szerint joga van a tőzsdei kérelmet elutasítani. A Kibocsátó vezetése nem tud olyan körülményről, ami a tőzsdei bevezetési kérelem elutasítását eredményezhetné.

A Budapesti Értéktőzsdén jegyzett nyilvános társaságok törvény szerint kivezethetők a BÉT-ről és zártkörűen működő részvénytársasággá alakíthatók. Amennyiben a Kibocsátó Részvényei kivezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdéről, akkor azok tőzsdén kívüli forgalma rendkívül korlátozott mértékű lehet.

További kockázatot jelent a BÉT által 2018. februárjában közzétett „Konzultációs anyag a BÉT kategóriarendszerének átalakításáról” című tervezet („**BÉT Tervezet**”, <https://bet.hu/Kibocsatok/BET-kategoriarendszer-atalakitasi-javaslat>), amely a „T” kategória esetleges megszüntetésének kockázatát, valamint a Részvények „Standard” kategóriába történő átsorolásának kockázatát veti fel. A BÉT Tervezet alapján a „Standard” kategóriának a 2018. szeptember 5-én hatályos követelményei is módosulnának, amely mind a Kibocsátót, mind a Részvények árfolyamát érintheti.

3.3.7. Felhígulás kockázata

Egy esetleges jövőbeni tőkeemelés során, amennyiben a részvényes nem vásárol az újonnan kibocsátandó részvényekből, úgy részesedése a Kibocsátóban relatíve csökken (felhígul).

4. KÖNYVVIZSGÁLÓK

4.1. A KIBOCSÁTÓ KÖNYVVIZSGÁLÓJA

A Kibocsátó könyvvizsgálója 2016. április 29. napjától 2018. május 31. napjáig a **PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: HU-1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-063022; könyvvizsgálói kamarai engedély száma: 005614); a személyében kijelölt könyvvizsgáló: **Mészáros Balázs**; Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagsági száma: 005589).

A Kibocsátó könyvvizsgálója a Kibocsátó 2016. üzleti évre – a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban – készített, valamint 2017. üzleti évre – a Nemzetközi Számviteli Standardok szerint – készített pénzügyi beszámolóját auditálta. A Kibocsátó könyvvizsgálója szintén auditálta a Kibocsátónak a Tájékoztató céljából a 2016. üzleti évre és a 2017. üzleti évre összevontan – a Nemzetközi Számviteli Standardok szerint – készített speciális célú pénzügyi kimutatásait. A kibocsátott könyvvizsgálói jelentések nem tartalmaznak fenntartásokat vagy felelősségkizárásokat.

A Kibocsátó könyvvizsgálójának semmilyen érdekeltsége nincs és nem is volt a Kibocsátóban vagy a Projektársaságokban.

4.2. A PROJEKTTÁRSASÁGOK KÖNYVVIZSGÁLÓJA

4.2.1. **Az AFM könyvvizsgálója**

Az AFM könyvvizsgálója 2017. március 13. napjától 2017. szeptember 4. napjáig, valamint 2017. szeptember 4. napjától 2020. május 31. napjáig a **PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: HU-1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-063022; könyvvizsgálói kamarai engedély száma: 005614); a személyében kijelölt könyvvizsgálója **Tímár Pál** (an: Pardi Róza, 1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.).

Az AFM könyvvizsgálója az AFM 2016. üzleti évre és 2017. üzleti évre – a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban – készített pénzügyi beszámolóit auditálta. A kibocsátott könyvvizsgálói jelentések nem tartalmaznak fenntartásokat vagy felelősségkizárásokat.

A Kibocsátó könyvvizsgálójának semmilyen érdekeltsége nincs és nem is volt a Kibocsátóban vagy a Projektársaságokban.

4.2.2. **A Corvin Észak könyvvizsgálója**

A Corvin Észak könyvvizsgálója 2017. március 13. napjától 2017. szeptember 4. napjáig, valamint 2017. szeptember 4. napjától 2020. május 31. napjáig a **PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: HU-1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-063022; könyvvizsgálói kamarai engedély száma: 005614); a személyében kijelölt könyvvizsgálója **Tímár Pál** (an: Pardi Róza, 1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.).

A Corvin Észak könyvvizsgálója a Corvin Észak 2016. üzleti évre és 2017. üzleti évre – a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban – készített pénzügyi beszámolóit auditálta.

A Corvin Észak könyvvizsgálójának semmilyen érdekeltsége nincs és nem is volt a Kibocsátóban vagy a Projekttársaságokban.

4.2.3. A Corvin Towers könyvvizsgálója

A Corvin Towers könyvvizsgálója 2017. március 13. napjától 2017. szeptember 4. napjáig, valamint 2017. szeptember 4. napjától 2020. május 31. napjáig a **PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: HU-1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-063022; könyvvizsgálói kamarai engedély száma: 005614); a személyében kijelölt könyvvizsgálója **Tímár Pál** (an: Pardi Róza, 1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.).

A Corvin Towers könyvvizsgálója a Corvin Towers 2016. üzleti évre és 2017. üzleti évre – a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban – készített pénzügyi beszámolóit auditálta. A kibocsátott könyvvizsgálati jelentések nem tartalmaznak fenntartásokat vagy felelősségkizárásokat.

A Corvin Towers könyvvizsgálójának semmilyen érdekeltsége nincs és nem is volt a Kibocsátóban vagy a Projekttársaságokban.

4.2.4. A Corvin 5 könyvvizsgálója

A Corvin 5 könyvvizsgálója 2017. október 24. napjától 2020. május 31. napjáig a **PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: HU-1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-063022; könyvvizsgálói kamarai engedély száma: 005614); a személyében kijelölt könyvvizsgálója **Tímár Pál** (an: Pardi Róza, 1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.).

A Corvin 5 könyvvizsgálója a Corvin 5 2016. üzleti évre és 2017. üzleti évre – a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban – készített pénzügyi beszámolóit auditálta. A kibocsátott könyvvizsgálati jelentések nem tartalmaznak fenntartásokat vagy felelősségkizárásokat.

A Corvin 5 könyvvizsgálójának semmilyen érdekeltsége nincs és nem is volt a Kibocsátóban vagy a Projekttársaságokban.

5. A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS MŰKÖDÉSÉNEK EREDMÉNYÉRŐL

Az alábbi fejezetben ismertetett adatok a Kibocsátó 2017. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített auditált egyedi Éves Beszámolójából (mely tartalmazza a 2016. december 31-re, mint összehasonlító időszakra vonatkozó adatokat is), valamint a 2017. december 31. végződő üzleti évre vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített auditált konszolidált Pro Forma Kimutatásból származnak. A pénzügyi beszámolók elérhetőségének részleteit a Tájékoztató *Megtekinthető dokumentumok* c. 6.10. pontja tartalmazza.

A 2018-ban lezajlott, a Kibocsátó eredményességét és pénzügyi helyzetét érintő tranzakciók következtében a Kibocsátó méretét jelző több pénzügyi mutató (többek között a saját tőke, mérlegfőösszeg, működési eredmény) 25%-nál nagyobb mértékben változott. Ennek következtében a jelen fejezet a Prospektus Rendelet előírásainak megfelelő módszertan szerint készített előzetes (pro forma) pénzügyi információkat is tartalmaz (Pro Forma Kimutatás).

A 809/2004/EK bizottsági rendelet II. mellékletével összhangban elkészített Pro Forma Kimutatás az előzetes pénzügyi információk Tájékoztatóban való bemutatása céljából készült. A Pro Forma Kimutatásban foglalt adatok, ideértve a jelen Tájékoztatónak a Pro Forma Kimutatásra való hivatkozásait is, kizárólag tájékoztató jellegűek. A Pro Forma Kimutatásban bemutatott előzetes pénzügyi információk jellegüknél fogva egy feltételezett helyzetre vonatkoznak, és ezért nem a vállalkozás valós pénzügyi helyzetét vagy eredményét mutatják.

A Pro Forma Kimutatás a 2017. december 31. napjára összeállított pro forma konszolidált mérleget és eredménykimutatást tartalmaz. A Pro Forma Kimutatás mérlege a Kibocsátó és megvásárolt leányvállatainak (Projektársaságok) összevont pénzügyi helyzetét mutatja be azt feltételezve, hogy az alábbi tranzakciók 2017. december 31-vel megtörténtek. A Pro Forma Kimutatás eredménykimutatása a Kibocsátó és a megvásárolt Projektársaságok összevont eredményét mutatja be a 2017. december 31-ével végződő pénzügyi évre vonatkozóan, azt feltételezve, hogy az alábbi tranzakciók 2017. január 1-vel történtek volna meg.

1. A Kibocsátó alaptőkéje 8,5 milliárd Ft összeggel megemelésre került új részvények zártkörű kibocsátásával. Az Tőkeemelés során 1.085 Ft/részvény kibocsátási értéken kibocsátott 500 Ft/részvény névértékű 17 millió db új törzsrészvény névértékének és kibocsátási értékének a különbözete (585 Ft) a Kibocsátó tőketartalékát növelte. Az alaptőke-emelés során kibocsátandó új részvények kizárólag pénzbeli hozzájárulás ellenében vásárolták a tulajdonosok.
2. A Kibocsátó a CHHL-ben meglévő részesedése után 32 millió euró összegben osztalékbevételt kapott a CHHL igazgatóságának 2018. május 31-i határozata alapján. A kapott osztalék a Pro Forma átfogó eredménykimutatásban nem került figyelembe vételre, mivel egyrészt a Kibocsátó a CHHL-ben meglévő részesedését 2018-ban értékesítette, másrészt mind a Kibocsátó mind a CHHL közös ellenőrzés alatt álló félnek minősül. Ezzel összhangban a kapott osztalék kizárólag a mérlegben tőkejuttatásként kerül elszámolásra.
3. Kibocsátó 2018. május 28-án felfüggesztő feltételhez kötött adásvételi szerződéseket kötött az FPP-vel, mint eladóval az eladó tulajdonát képező 4 Projektársaság üzletrészei 100%-ának fix összegű vételár megfizetése ellenében történő megvásárlása tárgyában. Az adásvétel részleteit a Tájékoztatónak *Az Átruházási Szerződések* című 6.6.1. pontja tartalmazza.

A Projekttársaságok a megvásárlás során a Kibocsátóval közös ellenőrzés alatt álló társaságok voltak. A Projekttársaságok egyetlen jelentős eszköze a bérbeadott ingatlan, kötelezettsége a hozzá kapcsolódó hitel volt. A megvásárlás nem érinti a Projekttársaságok és bérbevevőik között meglévő bérleti szerződéseket, továbbá a jelentős folyamatokat (például bérleti szerződések kezelése, ingatlanok karbantartása, új bérlőkkel való tárgyalások) a tranzakció előtt és után is a Futureal Management Szolgáltató Kft. látja el. Ez alapján a Kibocsátó úgy értékelte, hogy jelentős folyamatok nem kerültek átadásra, így a tranzakció nem felel meg az üzleti kombináció fogalmának és azt eszközcsoport vásárlásként kezelte. A felvásárlás napján fennálló nettó követelés összege 200 ezer euróval magasabb a 2017. december 31-i nettó követelés összegénél (Corvin 5 kapcsolt kölcsön tartozása 2017.12.31-én 17.482.895 euró, míg a felvásárlás napján 17.682.895). Az ebből adódó felvásárláskori többlet pénzeszköz kifizetést pénzeszköz csökkenésként került a pro forma konszolidált pénzügyi információk összeállításakor figyelembe véve. A vételár (121.022 ezer euró) illetve a nettó követelés rendezéséhez kapcsolódó 200 ezer euró többlet pénzkifizetés és a 2017.12.31-i nettó eszközök értéke (97.976 ezer euró) között lévő 23.246 ezer euró összeg különbség a tartalékok csökkenéseként került elszámolásra a saját tőkében.

A Társaságoknak 2017.12.31-én 3.544 ezer euró halasztott adókötelezettsége áll fenn, a nettó eszközérték 94.432 ezer euró. Mivel a Kibocsátó a SZIT státusz tervezett megszerzése folytán nagy valószínűséggel mentesül a nyereségadó-fizetési kötelezettség alól, a halasztott adó nélküli nettó eszközérték került figyelembe vételre, amely 97.976 ezer euró.

A könyvvizsgálói véleménnyel ellátott Pro Forma Kimutatás és az 1. számú melléklet szerinti Éves Beszámoló 22. fejezetében bemutatott 2018. május 28-i üzletrész adásvételhez kapcsolódó közzététel vonatkozó adatai a Corvin 5 Projekt Kft. kölcsönkövetelése összegének tekintetében eltérnek. Tekintettel az eltérés immateriális jellegére, a Kibocsátó nem módosította az Éves Beszámolót, továbbá a könyvvizsgáló az ISA 560-as standard 14. pontjával összhangban nem készített új könyvvizsgálói jelentést az Éves Beszámolóhoz.

A Pro Forma Kimutatás összeállításakor további feltételezés, hogy a vételár nem kerül teljes egészében kifizetésre a szerződés aláírását követően, így az előzetes (pro forma) konszolidált mérleg Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek sora összességében 39.390 ezer euró ki nem fizetett vételárból fakadó kötelezettséget tartalmaz. A Kibocsátó köteles a vételártartozás megfizetéséig a fennálló tartozás összege után Eladónak 3 havi EURIBOR + 3% mértékű éves kamatot fizetni. A kamat összege a vételártartozás végső megfizetésével együtt esedékes, a megfizetés napjáig pedig naptári évente, minden naptári év utolsó napján tőkésedik.

A Pro Forma Kimutatásban bemutatott adás-vétel pénzügyi vonatkozásait a következő táblázat foglalja össze.

Felvásárlás pénzügyi vonatkozása, ezer euró	Vételár	Kapcsolt kölcsön átadása	Teljes várható kötelezettség
AFM	34.881	-4.741	-
Corvin Towers	47.036	-6.875	-
Corvin Észak	12.073	-	-
Corvin 5	27.032	17.683	-
Összesen	121.022	6.067	127.089
Tőkeemelés	-	-	-59.473
Osztalékbevételek	-	-	-32.000
Saját pénzeszköz	-	-	-7
Átvett pénzeszköz	-	-	-2.578
Tranzakció után fennmaradó pénzeszköz	-	-	6.358
Pénzeszköz kifizetés a felvásárlás napján	-	-	-87.699
Ki nem fizetett vételár	-	-	39.390

Forrás: Kibocsátó auditált Pro Forma beszámolója

A Pro Forma Kimutatás konszolidált adatai a Kibocsátó 2017. december 31-én végződő évre elkészített auditált IFRS egyedi pénzügyi kimutatásaira, és a Projektársaságok 2017. december 31-én végződő üzleti évről a magyar számviteli törvény szerint készített éves beszámolóira épül. A pro forma pénzügyi információk összeállításakor:

- Projektársaságok magyar számviteli törvény szerint készített auditált pénzügyi adatai a kibocsátó IFRS számviteli politikájával összhangban módosításra kerültek.
- A Kibocsátó és a Projektársaságok pénzügyi helyzetére vonatkozó adatok a 2017. december 31-i MNB árfolyam (310,14 EUR/HUF) alapján átváltásra kerültek euróra.
- A Kibocsátó és a Projektársaságok eredményére vonatkozó adatok a 2017 évi átlagos MNB árfolyam (309,21 EUR/HUF) alapján átváltásra kerültek euróra.

A bemutatott pénzügyi információk a Tájékoztató mellékleteiben bemutatott pénzügyi beszámolókkal együtt értelmezendők, amelyek részletesen tartalmazzák az euróra történő átváltás és az IFRS számviteli politika alapján történt módosításokat.

A kiemelt korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban a Kibocsátó pénzügyi helyzetében és működési eredményében nem következett be lényeges változás. A Pro Forma Kimutatásban szereplő módosító tételeken kívül a Kibocsátó pénzügyi helyzetében 2017. december 31-ét követően jelentős változás nem következett be.

5.1. A KIBOCSÁTÓ EREDMÉNYESSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

A Kibocsátó 2016. és 2017. évekre vonatkozó eredménykimutatása, ill. a 2017. évre készített konszolidált pro forma eredménykimutatása az alábbiak szerint alakult:

Eredménykimutatás, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló Finext Nyrt.		Pro Forma módosító tételek					Pro forma kimutatás 2017
	2016	2017	2017					
			Tőkeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5	
Bérelti díj bevétel	-	-	3.119	4.260	1.159	-	-	8.538
Üzemeltetési szolgáltatások bevétele	-	-	1.252	1.563	364	2	-	3.181
Bérelti díj lejáratra előtti felmondásból származó bevétel	-	-	110	403	-	-	-	513
Árbevétel	-	-	4.481	6.226	1.523	2	-	12.232
Ingyanüzemeltetési költségek	-	-	-1.247	-1.553	-362	-	-	-3.162
Ki nem adott ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	-	-	-45	-32	-	-	-	-77
Ingyanhoz kapcsolódó egyéb költségek	-	-	-25	-32	-6	-5	-	-68
Bérbeadás, marketing, egyéb szakmai szolgáltatások költsége	-	-	-54	-73	-36	-284	-	-447
Ingyan üzemeltetési költségek	-	-	-1.371	-1.690	-404	-289	-	-3.754
Nettó bérbeadásból származó bevétel	-	-	3.110	4.536	1.119	-287	-	8.478
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége/(vesztésége)	-	-	9.261	5.297	2.170	17.106	-33.834	-
Értékesítésként	-	-	-2	-2	-	-2	-	-6
Egyéb adminisztratív költségek	-38	-27	-22	-23	-15	-174	-	-261
Egyéb bevételek/tráfordítások	-	-	-66	-	13	-	-	-53
Osztalékbevétel	-	-	-	-	-	-	-	-
Működési eredmény	-38	-27	12.281	9.808	3.287	16.643	-33.834	8.158
Pénzügyi bevételek	2.995	-	100	573	450	13	-	1.136
Pénzügyi ráfordítások	-22	-1	-882	-1.261	-382	-77	-1.182	-3.785
Pénzügyi eredmény	2.973	-1	-782	-688	68	-64	-1.182	-2.649
Adózás előtti eredmény	2.935	-28	11.499	9.120	3.355	16.579	-35.016	5.509
Nyereségadó	-	-1	-1.140	-805	-324	-1.492	3.762	-
Tárgyévi eredmény	2.935	-29	10.359	8.315	3.031	15.087	-31.254	5.509
Egyéb átfogó eredmény - devizaátszámítási különbözet	-	-24	-	-	-	-	-	-24
Teljes átfogó eredmény	2.935	-53	10.359	8.315	3.031	15.087	-31.254	5.485

Forrás: a Kibocsátó audított egyedi IFRS Éves Beszámolója és konszolidált Pro Forma Kimutatása

A Kibocsátó 2016-2017 időszakban vagyonekezelési főtvekenységet végzett, ebből 2016-ban a CHHL-től kapott osztalék 2.973 ezer euró volt. 2017 során a Kibocsátó befektetési után nem kapott osztalékot, ill. más bevétellel sem rendelkezett, így a működési költségei felmerülése következtében 29 ezer euró tárgyévi veszteséget realizált. A Kibocsátó 2016-2017 időszakban ingatlan bérbeadási tevékenységet nem folytatott, így az ebből származó bevételek, ill. ráfordítások kizárólag a Pro Forma Kimutatás részét képezik.

¹ Egyéb Pro Forma módosító tételek: i) Befektetési célú ingatlanok valós érték módosításának kiszűrése; ii) Ki nem fizetett vételárhoz kapcsolódó kötelezettség utáni kamat; iii) Adók kiszűrése

A Pro Forma Kimutatás szerint a Kibocsátó 2017. évi működési eredménye 8.158 ezer euró volt. A Projektársaságok működési eredményhez való hozzájárulását jelentősen befolyásolta a befektetési célú ingatlanként kimutatott irodaházak átértékeléséből származó 33.834 ezer euró nyereség. Az IFRS előírásainak megfelelően a Kibocsátó minden év végén ingatlanszakértő bevonásával átértékeli az irodaházakat, az átértékelési különbözeteket az eredményben számolja el. Az átértékelési különbözet a Pro Forma Kimutatás eredménykimutatásában kiszűrésre került, mivel a Pro Forma Kimutatás azon a feltételezésen alapulnak, hogy a befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke az év elején megegyezik az év végi könyv szerinti értékkel, ami a Pro Forma Kimutatás átfogó eredménykimutatásában szereplő, nulla értékű változást eredményezi a 2017. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. Mindemellett Projektársaságok ingatlan bérbeadásából származó működési eredménye szintén nyereséget mutatott a jelenleg építés alatt álló C5-6 irodaépület kivételével.

A Kibocsátó a CHHL-ben meglévő részesedése után 32 millió euró összegben osztalékbevételel kapott a CHHL igazgatóságának 2018. május 31-i határozata alapján. A kapott osztalék a Pro Forma átfogó eredménykimutatásban nem került figyelembe vételre, mivel egyrészt a Kibocsátó a CHHL-ben meglévő részesedését 2018-ban értékesítette, másrészt mind a Kibocsátó mind a CHHL közös ellenőrzés alatt álló félnek minősül. Ezzel összhangban a kapott osztalék kizárólag a mérlegben tőkejuttatásként kerül elszámolásra.

A Pro Forma Kimutatás követelményivel összhangban a ki nem fizetett vételárhoz kapcsolódó kötelezettség után kamatráfordítás került elszámolásra 1.182 ezer euró értékben a pénzügyi ráfordítások között, ez a ráfordítás azonban 2017 vontakozásában nem jelen tényleges fizetési kötelezettséget a Kibocsátó számára.

Az adórátfordítások szintén kiszűrésre kerültek, mivel amint a Kibocsátó megkapja a Szabályozott Ingatlan Társaság státuszt, akkor mentesül az adófizetési kötelezettség alól.

5.1.1. A Kibocsátó árbevételének áttekintése

A Kibocsátó árbevételét az alábbi táblázat foglalja össze:

Árbevétel, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek						Pro forma kimutatás 2017
	Finext Nyrt.		Tökeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5	Egyéb Pro Forma módosító tételek ¹	
	2016	2017							
Kereskedelmi és irodai díj árbevétele	-	-	-	2.705	3.779	1.116	-	-	7.600
Raktárhasználat árbevétele	-	-	-	82	98	12	-	-	191
Parkolóhasználat árbevétele	-	-	-	264	359	32	-	-	654
Egyéb bérleti díj árbevétele	-	-	-	68	25	-	-	-	93
Bérleti díj bevétel	-	-	-	3.119	4.260	1.159	-	-	8.538
Áram	-	-	-	118	104	37	-	-	258
Üzemeltetési díj bevétel	-	-	-	871	1.396	327	-	-	2.594
Közvetített és egyéb szolgáltatások árbevétele	-	-	-	264	64	0	2	-	330
Üzemeltetési szolgáltatások bevétele	-	-	-	1.252	1.563	364	2	-	3.181
Bérleti díj lejáratá előtti felmondásból származó bevétel	-	-	-	110	403	-	-	-	513
Árbevétel	-	-	-	4.481	6.226	1.523	2	-	12.232

Forrás: a Kibocsátó és a Projektársaságok nem auditált főkönyvi kivonata

A 2018. május 28-án kötött adásvételi szerződés értelmében a Kibocsátó által megvásárolt Projektársaságok tulajdonában álló öt irodaház bérelhető irodákat, tároló- és parkolóhelyeket kínálnak a bérlőik számára. A Projektársaságok árbevétele bérleti díjből, üzemeltetési szolgáltatásokból, illetve a bérleti díj lejáratá előtti felmondásból származó bevételből épül fel. A C5-6 irodaház jelenleg építés alatt áll, így 2017-ben még nem rendelkezett bérleti díjből származó árbevételrel.

A Projektársaságok bérleti díjait a kereskedelmi, az irodai területek, a tárolóhelyiségek és parkolók után fizetett bérleti díjak alkotják, amelyek euró/m²/hó alapon kerülnek meghatározásra. A bérlőkkel megkötött szerződések lehetőséget biztosítanak a Projektársaságok számára, hogy, a megkötött szerződések szerinti

¹Egyéb Pro Forma módosító tételek: i) Befektetési célú ingatlanok valós érték módosításának kiszűrése; ii) Ki nem fizetett vételárhoz kapcsolódó kötelezettség utáni kamat; iii) Adók kiszűrése

bérleti díjat évente egyszer (általában a naptári év vagy a bérleti szerződés fordulónapján) az eurózónára vonatkozó infláció (MUICP) mértékével (illetve egyes bérleti szerződések alapján a fenti infláció, de minimum 2,00% rátával) megnöveljék. A meglévő irodai bérlők számára a Projektársaságok további raktárterületeket, parkolóhelyeket és terasz területeket biztosítanak bérleti díj ellenében. Az egyéb bérleti díjából származó bevételek a liftekben elhelyezett hirdetésekkel és az épületeken elhelyezett telekommunikációs eszközök után fizetett bérletekből származnak. A Projektársaságok a kiadott területek bérleti díjait minden esetben euróban állapítják meg, számlákat azonban forintban és euróban egyaránt bocsátanak ki a bérlők részére. A forint értékek meghatározásához a Projektársaságok a Magyar Nemzeti Bank által publikált devizaárfolyamok átlagát használják, amelynek következtében a devizaárfolyamok a számla kiállítása és a bérleti díj megfizetésének napja közötti változásától függően árfolyamkockázatot hordozhatnak.

A Projektársaságok egyedi alapon nyújthatnak kedvezményeket, annak érdekében, hogy új bérlőt szerezzenek, vagy egy meglévőt megtartsanak. A kedvezményeket jellemzően ingyenes kezdeti időszak, csökkentett bérleti díj vagy irodakialakítási hozzájárulás formájában biztosítják a bérleti szerződés kezdeti időpontjától a megállapodott időszakra. Ahol az adott társaság kedvezményt biztosít a bérlők részére, ott a kedvezmény összegét a szerződés futamideje alatt lineárisan számolja el, mint a bérleti díj bevételt csökkentő tételt. A bérlet idő előtti felmondásából származó bevételek a felmerülésük időpontjában kerülnek elszámolásra.

Kiadottság szintje	C1	C2	C3	C5-6
2017. december 31.	99,57%	99,87%	100,00%	75,21%
2017 átlagos szint	96,02%	98,00%	100,00%	0,00%

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

A Projektársaságok árbevételét elsősorban az egyes irodák kiadottságának szintje befolyásolja. A 2017-es évre számított átlagos kiadottsági szintek figyelembe veszik a ki- és beköltözések közötti időszakokat is az év során. Ez alapján az átlagos kiadottságok az C1, C2 és C3-as épületek esetében egyaránt 96% felett vannak.

Az ingatlanok legnagyobb bérlői az EPAM, a Nokia és a Procter&Gamble és a Futureal csoport. Közülük a legjelentősebb az EPAM, amely a C1-es épület közel felét, a C2-es közel 20%-át és a C3-as épület közel teljes területét bérel, valamint a jelenleg építés alatt álló C5-6 épület 66%-ára rendelkezik már megkötött bérleti szerződéssel.

Lejárat éve	Lejáró bérleti terület, m ²	Lejáró bérleti terület, %
2018	166	0,24%
2019	724	1,06%
2020	2.752	4,02%
2021	5.849	8,54%
2022	10.948	16,00%
2023	9.613	14,04%
2024	3.451	5,04%
2025	6.004	8,77%
2026	1.191	1,74%
2027	-	0,00%
2028	-	0,00%
2029	-	0,00%
2030	17.748	25,93%
Összesen	68.446	

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

A jelenleg megkötött bérleti szerződések alapján a következő 5 évben (2022 végéig) megközelítőleg a szerződések csupán 30%-a jár le. Ezek közül a legjelentősebbek a Procter&Gamble és a Garantiqa

szerződése, amelyek a C2-es épületben bérelnék irodákat, valamint a Provident és a DAS megállapodásai, akik a C1-es épületben rendelkeznek bérleti szerződéssel. Az EPAM négy különböző bérleti szerződéssel rendelkezik, amelyek lejáratára 2025-ben, 2026-ban, illetve 2030-ban esedékes.

5.1.2. A Kibocsátó működési költségeinek áttekintése

Ingtatlan üzemeltetési költségek

A Kibocsátó ingatlan üzemeltetési költségeit az alábbi táblázat foglalja össze:

Ingatlanüzemeltetés költségei, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek					Pro forma kimutatás 2017	
	Finext Nyrt.		Tökeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers				Egyéb Pro Forma módosító tételek ¹
	2016	2017			Corvin Észak	Corvin 5	2017		
Közös ter. áramellátás	-	-	-	307	321	83	-	712	
Biztonsági szolgálat	-	-	-	88	397	41	-	525	
Építményadó	-	-	-	175	195	60	-	430	
Közvetített szolgáltatások	-	-	-	263	59	0	-	323	
Közös ingatlanüzemeltetési költségek	-	-	-	95	133	35	-	263	
Technikusok	-	-	-	51	56	22	-	129	
Gáz	-	-	-	49	57	21	-	128	
Administráció (könyv., székhely, bankkfg)	-	-	-	36	39	24	-	100	
Közös felújítási költségek	-	-	-	32	44	12	-	88	
Egyéb ingatlanüzemeltetési költségek	-	-	-	185	283	64	-	532	
Ki nem adott területekre számított költségek elosztása	-	-	-	-35	-33	-	-	-68	
Ingtalanüzemeltetési költségek	-	-	-	1.247	1.553	362	-	3.161	
Üresen állás üzemeltetési költsége	-	-	-	22	24	-	-	46	
Üresen állás leosztott áram költség	-	-	-	9	6	-	-	14	
Egyéb üresenálláshoz kapcsolódó költségek	-	-	-	14	2	-	-	16	
Ki nem adott ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	-	-	-	45	32	-	-	77	
Egyszeri karbantartási költség	-	-	-	6	21	-	-	28	
Raktárbérlés	-	-	-	11	-	-	-	11	
Értékelési díj	-	-	-	3	4	1	2	10	
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek	-	-	-	5	7	5	3	19	
Ingtalanhoz kapcsolódó egyéb költségek	-	-	-	25	32	6	5	67	
Marketing	-	-	-	32	33	3	284	351	
Ügynöki jutalék (nem értékesítés utáni)	-	-	-	22	40	33	-	96	
Bérbeadás, marketing, e gyéb szakmai szolg. költsége	-	-	-	54	73	36	284	447	
Ingtalan üzemeltetési költségek	-	-	-	1.371	1.690	404	289	3.754	

Forrás: a Kibocsátó és a Projektársaságok nem auditált főkönyvi kivonatai

A bérleti díj bevételek minden ingatlanban ún. triple-net bérleti díj bevételek, az ingatlanok üzemeltetési költségeit a bérelt területek bérlői fizetik meg ún. open-book rendszerű üzemeltetési költség elszámolás alapján. A Projektársaságok a bérleti szerződéseknek megfelelően üzemeltetési költség-előleget számláznak a bérlők felé, majd az év zárását követően, jellemzően a következő naptári év első negyedévének végén, a tényleges üzemeltetési költség adatok birtokában elszámolnak a bérlőkkel.

A Projektársaságok a fentiek szerint a bérlőkre terhelik az ingatlanüzemeltetéshez kapcsolódó költségeket. Ilyenek például az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi költségek (villany, víz, stb.). Ezen tételek esetén a Projektársaságok a kötelezettek, a bérlőkre történő átterhelés alapja pedig a bérbbe vett területre jutó tényleges költség. Ez azt jelenti, hogy a ki nem adott területek esetén a Projektársaságok viselik ezeket a költségeket, illetve az ebből adódó kockázatokat.

Az ingatlanüzemeltetéshez kapcsolódó költségek felosztásának mechanizmusa szerint, egyes költségeket természetükből fakadóan közvetlenül továbbterhelnek a bérlők részére, míg más költségeket a bérelt terület (m²) alapján osztják szét a bérlők között.

A közvetlenül továbbterhelt költségek közé tartoznak az eseti karbantartási költségek, a közvetített szolgáltatások, mint a beköltözéskori átalakítások esetén felmerült költségek, vagy az egyedi fogyasztás alapú energia (például áram) költségek. Ezen túl egyes közvetlen költségeket a bérleti díj százalékában számítják fel a Projektársaságok. Ide tartoznak a közös felújítási költségek (a bérleti díj bevétel 1%-a) és a közös ingatlanüzemeltetési költségek (a bérleti díj bevétel 3%-a).

A közvetett költségeket a Projektársaságok a bérelt területek alapján osztják fel a bérlők között. Ezen költségek közé tartoznak a megelőzési célú és a rendszeres felújítási munkák költségei. Azok a költségek, amelyek az üresen álló területek miatt merülnek fel, a bérlőkre nem kerülnek továbbszámolásra, az ezekből

¹ Egyéb Pro Forma módosító tételek: i) Befektetési célú ingatlanok valós érték módosításának kiszűrése; ii) Ki nem fizetett vételárhoz kapcsolódó kötelezettség utáni kamat; iii) Adók kiszűrése

a költségekből felmerülő kockázatokat a Projekttársaságok saját maguk viselik. A költségeket év végén anyagjellegű ráfordításként és igénybe vett szolgáltatásként mutatják ki.

A szolgáltatási költségek előlegei minden hónapban számlázásra kerülnek a bérlők számára egy előre megállapított összegben, amely területarányosan kerül megállapításra és figyelembe veszi a közös helyiségeket is. A következő évi költségvetést folyó év őszén (jellemzően novemberben) állítják össze az azt megelőző 10 hónap tényszámai alapján. A megállapított szolgáltatási díjakat euróban számlázzák ki a bérlőknek, azonban a felmerülő árfolyamkockázatokat az év végi elszámolás keretében rendezik, az árfolyam változásából származó eredmény a bérlőket terheli.

Az éves költségvetés alapján kiszámlázott szolgáltatások és a ténylegesen felmerült költségek alapján a különbözetet visszatérítik/kiszámlázzák a bérlők számára a következő év során történő üzemeltetési költségelszámolásakor.

A nem áthárítható szolgáltatások költségei közé tartoznak az ügynöki költségek, amelyek az új bérlők megszerzéséhez, valamint a meglévő bérlők újraserződéséhez kapcsolódnak, továbbá az ehhez kapcsolódó marketingköltségek, amely szolgáltatásokat elsődlegesen kapcsolt vállalkozások nyújtanak a Projekttársaságoknak. 2017-ben az EPAM szerződéséhez kapcsolódóan 24 ezer euró ügynöki költség merült fel, amely jelentős forrása volt az előre fizetett költségek és bevételeknek. A Projekttársaságok a szerződéskötéskor az ügynöki jutalékokat elhatárolják, amit a szerződés várható élettartama során oldanak fel.

Egyéb adminisztratív költségek

A Kibocsátó egyéb adminisztratív költségeit az alábbi táblázat foglalja össze:

Egyéb adminisztratív költségek, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek					Pro forma kimutatás 2017
	Finext Nyrt.		Tőkeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5	
	2016	2017						
Igazgatóság tiszteletdíjak	8	8	-	-	-	-	-	8
Adminisztrációs díj	-	-	-	-	-	-	169	169
Könyvvizsgálati díj	17	10	-	13	13	13	5	54
Tanácsadás	1	-	-	9	9	2	-	20
Egyéb adminisztratív költségek	12	9	-	0	0	0	1	10
Egyéb adminisztratív költségek	38	27	-	22	23	15	174	261

Forrás: a Kibocsátó és a Projekttársaságok nem auditált főkönyvi kivonata

Az egyéb adminisztratív költségek között találhatóak a Kibocsátó igazgatóságának tagjainak a tiszteletdíja, könyvvizelési, könyvvizsgálati díjai, tanácsadási díjai és az egyéb adminisztratív költségek. A legjelentősebb költségek a könyveléshez és könyvvizsgálathoz kapcsolódnak.

Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások

A Kibocsátó egyéb bevételeit és egyéb ráfordításait az alábbi táblázat foglalja össze:

Egyéb eredmény, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek					Pro forma kimutatás 2017
	Finext Nyrt.		Tőkeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5	
	2016	2017						
Máshová nem sorolt egyéb bevétel	-	-	-	2	1	5	-	8
Előző éveket érintő egyéb bevétel	-	-	-	-	-	8	-	8
Káreseményekkel kapcsolatosan kapott bevételek	-	-	-	2	0	-	-	2
Egyéb bevételek	-	-	-	4	2	13	-	19
Selejtezés miatti könyv szerinti érték kivétel	-	-	-	-67	-	-	-	-67
Bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	-	-	-	-1	-1	-0	-	-2
Káreseménnyel kapcsolatos ráfordítások	-	-	-	-1	-0	-	-	-2
Egyéb ráfordítások	-	-	-	-0	-0	-0	-	-0
Egyéb ráfordítás	-	-	-	-70	-2	-0	-	-72
Egyéb eredmény	-	-	-	-66	-	13	-	-53

Forrás: a Kibocsátó és a Projekttársaságok nem auditált főkönyvi kivonata

Az egyéb bevételek között kerülnek elszámolásra a káreseményekhez kapcsolódóan kapott bevételek és a máshová nem sorolható egyéb bevételek. A selejtezéshez kapcsolódó értékvesztéseket, bírságokat,

¹ Egyéb Pro Forma módosító tételek: i) Befektetési célú ingatlanok valós érték módosításának kiszűrése; ii) Ki nem fizetett vételárhoz kapcsolódó kötelezettség utáni kamat; iii) Adók kiszűrése

kötbérek, káresemények miatti ráfordításokat és a máshova nem sorolható egyéb ráfordításokat pedig az egyéb ráfordítások között mutatják ki a Projektársaságok.

2017-ben az egyik bérlő kiköltözése miatt a C1-es épületben az irodához kapcsolódó tárgyi eszközök leselejtezésre kerültek, amelyhez kapcsolódóan 67 ezer euró mértékben számoltak el egyéb ráfordítást.

5.1.3. A Kibocsátó pénzügyi eredményének áttekintése

A Kibocsátó pénzügyi eredményét az alábbi táblázat foglalja össze:

Pénzügyi eredmény, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek						Pro forma kimutatás 2017
	Finext Nyrt.		Tőkeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5	Egyéb Pro Forma módosító tételek ¹	
	2016	2017							
Kamat Swap ügylet pénzügyi nyeresége	-	-	-	-	391	443	-	-	835
Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség	-	-	-	80	146	0	-	-	226
Realizált árfolyamnyereség	-	-	-	20	36	6	13	-	75
Kapott (járó) osztalék és részesedés	2.995	0	-	-	-	-	-	-	0
Pénzügyi bevételek	2.995	0	-	100	573	450	13	-	1.136
Hitelkamat	-	-	-	-728	-789	-346	-27	-1.182	-3.072
Kamat Swap ügylet pénzügyi vesztesége	-	-	-	-	-271	-3	-	-	-274
Fordulónapi nem realizált árfolyamveszteség	-	-	-	-85	-150	-18	-9	-	-261
Realizált árfolyamveszteség	-	-	-	-32	-39	-13	-38	-	-122
Hiteldíjak	-	-	-	-32	-6	-	-	-	-37
Bankköltség	-4	-1	-	-5	-7	-2	-3	-	-18
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-18	-0	-	-	-	-	-	-	-0
Pénzügyi ráfordítások	-22	-1	-	-882	-1.261	-382	-77	-1.182	-3.784
Pénzügyi eredmény	2.973	-1	-	-782	-688	68	-64	-1.182	-2.649

Forrás: a Kibocsátó és a Projektársaságok nem auditált főkönyvi kivonata

A Kibocsátó 2016 során a CHHL-től kapott osztalékot számolta el a pénzügyi bevételek között.

A Projektársaságok pénzügyi bevételei a kamatfedezeti swap ügyleteken elért pénzügyi nyereségekből, és árfolyamnyereségből származnak. A pénzügyi ráfordítások jelentős részben a hitelek után felmerült kamatokból, a kamatswap ügyletekhez kapcsolódó pénzügyi veszteségből, árfolyamveszteségből, a hitelekkel kapcsolatos rendelkezésre tartási díjából és egyéb bankköltségekből állnak. A fennálló hitelek kamatkockázatainak fedezéséhez a Corvin Towers és a Corvin Észak használ kamatswap ügyleteket.

5.2. A KIBOCSÁTÓ PÉNZÜGYI HELYZETÉNEK ÁTTEKINTÉSE

A Kibocsátó 2016. december 31. és 2017. december 31.-i fordulónapokra vonatkozó egyedi mérlegei, ill. a 2017. december 31.-i fordulónapra készített konszolidált pro forma mérlege az alábbiak szerint alakult:

Mérleg, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek					Pro forma kimutatás 2017. 12. 31.	
	Elnext Nyrt.		Tökeemelés + kapott osztalék	Corvin Towers		Corvin Észak			Egyéb Pro Forma módosító tételek ²
	2016. 12. 31.	2017. 12. 31.		AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5		
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	49.186	65.963	17.847	34.203	-	167.199
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	-	-	-	4.742	6.875	-	-	-11.617	-
Egyéb befektetett eszközök	2	2	-	2.909	4.208	1.775	5.198	-	14.092
Befektetett eszközök összesen	2	2	-	56.837	77.046	19.622	39.401	-11.617	181.291
Vevő- és egyéb követelések	5.119	1.688	-	535	1.831	514	206	-	4.774
Nyereségadó követelés	0	-	-	10	2	4	-	-	16
Származékos pénzügyi eszközök	-	-	-	-	-	28	-	-	28
Egyéb rövid lejáratú eszközök	-	-	-	45	-	-	-	-	45
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	6	7	91.473	245	98	47	2.188	-87.699	6.359
Forgóeszközök összesen	5.126	1.695	91.473	835	1.931	593	2.394	-87.699	11.222
Eszközök összesen	5.128	1.697	91.473	57.672	78.977	20.215	41.795	-99.316	192.513
Tőke és források									
Jegyzett tőke	1.608	1.597	27.407	10	795	700	10	-1.515	29.004
Tartalékok	3.512	91	64.066	29.599	38.492	9.856	14.970	-116.164	40.910
Tőke és tartalékok összesen	5.120	1.688	91.473	29.609	39.287	10.556	14.980	-117.679	69.914
Hosszú lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	-	-	-	-	-	-	17.483	-17,483	-
Hosszú lejáratú banki hitelek	-	-	-	33,936	7,572	3,934	-	-	45,442
Bérlői letétek	-	-	-	1,034	774	431	-	-	2,239
Halasztott adó kötelezettségek	-	-	-	919	745	400	1,480	-3,544	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	47	-	-	113	-	160
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	-	-	-	1,953	35,502	8,403	23,010	-21,027	47,841
Rövid lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rövid lejáratú banki hitelek	-	-	-	24,700	1,128	677	323	-	26,828
Szállítói és egyéb kötelezettségek	6	9	-	411	1,450	189	3,482	-	5,541
Elhatárolt bevételek	-	-	-	985	1,103	390	-	-	2,478
Származékos pénzügyi kötelezettségek	-	-	-	-	497	-	-	-	497
Nyereségadó kötelezettség	-	-	-	-	10	-	-	-	10
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2	-	-	14	-	-	-	39,390	39,404
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	8	9	-	26,110	4,188	1,256	3,805	39,390	74,758
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Források összesen	5.128	1.697	91.473	57.672	78.977	20.215	41.795	-99.316	192.513

A Kibocsátó 2017. 12. 31-i mérlegében a Befektetett eszközök között kapcsolt vállalkozásokban lévő részesedéseket mutatott ki összesen 2 ezer euró értékében. A Kibocsátó vevő- és egyéb követeléseit a CHHL-lel szemben fennálló osztaletelölveg követelést (3.385 ezer euró), ill. kapcsolt feleknek rövid lejáratra nyújtott kölcsönt

(1.707 ezer euró) tartalmazzák 2016. december 31-én. Az egyenleg 2017. december 31-én az FDH részére adott rövid lejáratú kölcsön követeléseket tartalmazza, melynek értéke 1.688 ezer euró volt. A Kibocsátó egyedi mérlegében egyéb jelentős változás nem következett be 2016.12.31 és 2017.12.31 közötti időszakban.

² Egyéb Pro Forma módosító tételek: i) Csoporton belüli követelések és kötelezettségek kiszűrése; ii) a felvásárláshoz kapcsolódó számviteli elszámolások hatásai

A Projektársaságok Kibocsátó általi megvásárlása következtében a konszolidált pro forma mérlegbe felvételre kerültek azok mérleg elemei, továbbá megvásárlással kapcsolatban megvalósított alaptőke emelés ill. a kapott osztalék hatása megjelent a Kibocsátó pro forma konszolidált saját tőkéjében. Az egyéb pro forma módosítások az alábbi tételeket tartalmazzák:

- A felvásárlás során a Kibocsátó átvállalja, illetve megvásárolja az eladónak a Projektársaságokkal szemben fennálló kölcsöntartozását és kölcsönkövetelését. Az így jelentkező csoporton belüli 11.617 ezer euró összegű kölcsön követelés és 17.483 ezer euró kölcsöntartozás kiszűrésre került a pro forma konszolidált mérleg elkészítésekor.
- A felvásárláshoz kapcsolódó számviteli elszámolások hatásainak bemutatása:
 - A felvásárláshoz kapcsolódó pénzeszköz kifizetés (87.699 ezer euró) következtében csökken a pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek értéke
 - A felvásárolt Projektársaságok saját tőkéje a konszolidáció okán kiszűrésre került
 - A felvásárlás napján fennálló nettó követelés összege 200 ezer euróval magasabb a 2017. december 31-i nettó követelés összegénél (Corvin 5 kapcsolt kölcsön tartozása 2017.12.31-én 17.482.895 euró, míg a felvásárlás napján 17.682.895). Az ebből adódó felvásárláskori többlet pénzeszköz kifizetést pénzeszköz csökkenésként került a pro forma konszolidált pénzügyi információk összeállításakor figyelembe véve.
 - A vételár (121.022 ezer euró) illetve a nettó követelés rendezéséhez kapcsolódó 200 ezer euró többlet pénzkifizetés és a 2017.12.31-i nettó eszközök értéke (97.976 ezer euró) között lévő 23.246 ezer euró összeg különbséget a tartalékok csökkenéseként került elszámolásra a saját tőkében. A Társaságoknak 2017.12.31-én 3.544 ezer euró halasztott adókötelezettsége áll fenn, a nettó eszközérték 94.432 ezer euró. Mivel a Kibocsátó a SZIT státusz tervezett megszerzése folytán nagy valószínűséggel mentesül a nyereségadó-fizetési kötelezettség alól, a halasztott adó nélküli nettó eszközérték került figyelembe vételre, amely 97.976 ezer euró.
 - Halasztott adó nem került felvételre, mivel amint a Kibocsátó megkapja a Szabályozott Ingatlan Társaság státuszt, akkor mentesül nyereségadó-fizetési kötelezettség alól.
 - A felvásárlás során a vételár nem kerül teljes egészében kifizetésre a szerződés aláírását követően, így az előzetes (pro forma) konszolidált mérleg Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek sora összességében 39.390 ezer euró ki nem fizetett vételárból fakadó kötelezettséget tartalmaz.

5.2.1. A Kibocsátó befektetett eszközeinek áttekintése

A Kibocsátó befektetett eszközeit az alábbi táblázat foglalja össze:

Befektetett eszközök, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek					Pro forma kimutatás 2017. 12. 31.	
	Finext Nyrt.		Tőkeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5		Egyéb Pro Forma módosító tételek ²
	2016. 12. 31.	2017. 12. 31.							
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	49.186	65.963	17.847	34.203	-	167.199
Irodai és kereskedelmi terület, m ²	-	-	-	17.957	24.173	6.128	27.448	-	75.706
Raktárterület, m ²	-	-	-	1.141	1.354	207	248	-	2.950
Parkolóhelyek (db)	-	-	-	293	379	64	122	-	858

A Kibocsátó a 2017. december 31-i fordulónappal nem rendelkezett tárgyi eszközökkel. A 2018. május 28-án a Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zrt.-vel, mint eladóval kötött adásvételi szerződés értelmében a Kibocsátó adásvételi szerződéseket kötött az eladó tulajdonát képező 4 Projektársaság üzletrészeinek 100%-át megvásárlása tárgyában. A Projektársaságok Kibocsátó általi megszerzésének lehetőségére

² Egyéb Pro Forma módosító tételek: i) Csoporton belüli követelések és kötelezettségek kiszűrése; ii) a felvásárláshoz kapcsolódó számviteli elszámolások hatásai

tekintettel a konszolidált pro forma mérlegbe felvételre került azok mérleg elemei. Az adásvételi tranzakció főbb feltételei:

- Az AFM 100% üzletrészenek a vételára 34.880.967 euró, és a Kibocsátó az eladótól átvállalt AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft-vel szemben fennálló összesen 4.741.460 euró összegű kölcsöntartozást. Az AFM Kft. nem lejárt bankkölcsön tartozása a 2017. december 31-én 24.699.830 euró.
- A Corvin Towers 100% üzletrészenek a vételára 47.036.019 euró, és a Kibocsátó az eladótól átvállalt Corvin Towers Kft-vel szemben fennálló összesen 6.875.068 euró összegű kölcsöntartozást. A Corvin Towers Kft. nem lejárt bankkölcsön tartozása 2017. december 31-én 35.064.572 euró.
- A Corvin Észak 100% üzletrészenek a vételára 12.072.920 euró. A Corvin Észak Kft. nem lejárt bankkölcsön tartozása 2017. december 31-én 8.248.870 euró.
- A Corvin 5 100% üzletrészenek a vételára 27.032.191 euró, és a Kibocsátó az eladótól megvásárolt a Corvin 5 Kft-vel szemben fennálló összesen 17.682.895 euró összegű kölcsönkövetelést. A Corvin 5 Kft. nem lejárt bankkölcsön tartozása 2017. december 31-én 4.256.189 euró.

A Kibocsátó a tranzakcióval – a Projektársaságok megszerzésén keresztül - a következő ingatlanokhoz fog hozzájutni:

- Az AFM tulajdonában lévő C1 irodaházhoz, melynek könyv szerinti értéke az AFM 2017. december 31. fordulónapra készített mérlege szerint 49.186.474 euró.
- A Corvin Towers tulajdonában álló C2 irodaépületekhez, melynek könyv szerinti értéke a Corvin Towers 2017. december 31. fordulónapra készített mérlege szerint 65.962.792 euró.
- A Corvin Észak tulajdonában lévő C3 irodaházhoz, melynek könyv szerinti értéke a Corvin Észak 2017. december 31. fordulónapra készített mérlege szerint 17.846.716 euró.
- A Corvin 5 tulajdonában álló, építés alatt lévő C5-6 irodaházakhoz, melynek könyv szerinti értéke a Corvin 5 2017. december 31. fordulónapra készített mérlege szerint 34.202.982 euró.

Az ingatlanok összes, könyv szerinti értéke a Projektársaságok 2017. december 31-i mérlegei szerint 167.198.964 euró.

Az irodaházak a főváros VIII. kerületében, a Corvin negyedben, a 2000-es évek közepén indult városrehabilitáció keretében épültek, illetve épülnek fel (Corvin 1 - 2008, Corvin 2 - 2010, 2014 Corvin 3 - 2014, Corvin 5 és 6 - várhatóan 2018, illetve 2019). Az irodaházak összesen 75.706 négyzetméternyi kiadható irodai, illetve kereskedelmi profilú területtel rendelkeznek, emellett 2.950 négyzetméternyi raktárterület, illetve 858 parkolóhely is tartozik hozzájuk.

Egyéb befektetett eszközök, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek					Pro forma kimutatás 2017. 12. 31.	
	Finnext Nyrt. 2016. 12. 31.	2017. 12. 31.	Tőkeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5		Egyéb Pro Forma módosító tételek ²
Bérlői óvadékok	-	-	-	1.135	774	431	-	-	2.340
Egyéb leköötött pénzeszközök	-	-	-	1.774	3.434	1.344	5.198	-	11.750
Részesedések	2	2	-	-	-	-	-	-	2
Egyéb befektetett eszközök	2	2	-	2.909	4.208	1.775	5.198	-	14.092

Forrás: a Kibocsátó és a Projektársaságok nem auditált főkönyvi kivonata

A Kibocsátó egyéb befektetett eszközei 2017. december 31-én 2 ezer eurót tettek ki, amely a társaság részesedéseiből állt.

A Kibocsátó 2017. december 31. fordulónappal az alábbi társaságokban rendelkezett részesedéssel:

² Egyéb Pro Forma módosító tételek: i) Csoporton belüli követelések és kötelezettségek kiszűrése; ii) a felvásárláshoz kapcsolódó számviteli elszámolások hatásai

Részesevések	Lokáció	Tulajdonrész, euró		Tulajdonrész, %	
		2016. 12. 31.	2017. 12. 31.	2016. 12. 31.	2017. 12. 31.
Cordia Homes Holding Limited	Külföld	1	1	0,0001%	0,0001%
Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.	Belföld	322	322	0,0200%	0,0200%
Futureal Real Estate Holding Ltd	Külföld	2.000	2.000	0,0020%	0,0020%
Összesen		2.323	2.323		

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsmen kimutatásai

A Kibocsátó a fordulónapot követően az FDH részesevéését 2018. május 15-én a CHHL és FREH részesevééseket 2018. június 19-én értékesítette.

A Projektársaságok megvásárlásával a Pro Forma Kimutatás a Projektársaságok 14.090 ezer euró értékű lekötött pénzeszközét is tartalmazza. A lekötött pénzeszközök közül 2.340 ezer euró volt bérlői óvadék. A Projektársaságok óvadéki letéteket szednek a bérlőktől, amelyeket célja, hogy fedezetet nyújtson a bérlő által okozott károkra, illetve a bérlők fizetési nehézségei esetén a meg nem fizetett bérlői díjakra. Ezek a bérlői letétek az IAS 39 előírásaival összhangban pénzügyi kötelezettségként kerülnek bemutatásra és bekerüléskor valós értéken értékeltek, a későbbiekben pedig amortizált értéken vannak kimutatva.

A bérlői letétek mellett 11.750 ezer euró egyéb lekötött pénzeszközhöz is jutott a Kibocsátó, amelyből 8.143 ezer euró tartozott az egyéb óvadékok közé.

5.2.2. A Kibocsátó forgóeszközeinek áttekintése

A Kibocsátó vevő- és egyéb követeléseit az alábbi táblázat foglalja össze:

Vevőkövetelések lejárata, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Tőkeemelés + kapott osztalék	Pro Forma módosító tételek				Egyéb Pro Forma módosító tételek ²	Pro forma kimutatás 2017. 12. 31.
	Finext Nyrt. 2016. 12. 31.	2017. 12. 31.		AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5		
Vevőkövetelések	3.412	-	-	443	1.386	501	1	-	2.331
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt váll.	1.707	1.687	-	-	-	-	-	-	-
Bevételek elhatárolása	-	-	-	88	430	6	-	-	524
Egyéb adókövetelések	-	1	-	5	2	-	205	-	213
Költségek elhatárolása	-	0	-	-	13	7	-	-	20
Vevő- és egyéb követelések	5.119	1.688	-	535	1.831	514	206	-	4.774

Forrás: a Kibocsátó auditált egyedi IFRS Éves Beszámolója és konszolidált Pro Forma Kimutatása

A Finext Nyrt. 2017. december 31-én 1.687 ezer euró, kapcsolt vállalkozás számára nyújtott rövid lejáratú kölcsönrel rendelkezett. Ezen felül a Projektársaságok 2.331 ezer euró értékű vevőköveteléssel, illetve 524 ezer euró értékű bérlői díjbevételek elhatárolással járultak hozzá a Pro Forma Kimutatásban szereplő vevő- és egyéb követelések egyenlegéhez. A díjbevételek elhatárolás túlnyomó része a MISCO által a bérlői szerződés lejárata előtti felmondás miatt fizetett 269 ezer euró értékű kártérítéséből származott.

Vevőkövetelések lejárata, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Tőkeemelés + kapott osztalék	Pro Forma módosító tételek				Egyéb Pro Forma módosító tételek ²	Pro forma kimutatás 2017. 12. 31.
	Finext Nyrt. 2016. 12. 31.	2017. 12. 31.		AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5		
1 hónapról kevesebb	-	-	-	443	1.307	501	1	-	2.252
1 és 3 hónap közötti	4	-	-	-	79	0	-	-	79
3 és 6 hónap közötti	3.408	-	-	-	0	-	-	-	0
6 és 12 hónap közötti	0	-	-	-	0	-	-	-	0
12 hónapról több	0	-	-	-	0	-	-	-	0
Vevőkövetelések összesen	3.412	-	-	443	1.386	501	1	-	2.331

Forrás: a Kibocsátó és a Projektársaságok nem auditált félkönyvi kivonata

A vevőkövetelések túlnyomó többsége 1 hónapról rövidebb lejáratú volt 2017. december 31-én. Ez alól kivételt egy, a Corvin Towers 79 ezer euró értékű MISCO-val szemben fennálló kinllévség jelentett, melynek lejárata 1 és 3 hónap közé esett.

²Egyéb Pro Forma módosító tételek: i) Csoporton belüli követelések és kötelezettségek kiszűrése; ii) a felvásárláshoz kapcsolódó számviteli elszámolások hatásai

5.2.3. A Kibocsátó Saját tőkéjének áttekintése

A Kibocsátó saját tőkéjének szerkezetét 2017. december 31-re vonatkozóan az alábbi táblázat foglalja össze:

Saját tőke, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek							Pro forma kimutatás 2017. 12. 31.
	Eoext Nyrt.		Tőkeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5	Egyéb Pro Forma módosító tételek ²		
	2016. 12. 31.	2017. 12. 31.							2017. 12. 31.	
Jegyzett tőke	1.608	1.597	27.407	10	795	700	10	-1.515	29.004	
Tartalékok	3.512	91	64.066	29.599	38.492	9.856	14.970	-116.164	40.910	
Saját tőke	5.120	1.688	91.473	29.609	39.287	10.556	14.980	-117.679	69.914	
Források összesen	5.128	1.697	91.473	57.672	78.977	20.215	41.795	-99.317	192.512	

Forrás: a Kibocsátó auditált egyedi IFRS Éves Beszámolója és konszolidált Pro Forma Kimutatása

A Kibocsátó IFRS szerinti saját tőkéje jelentősen változott mind szerkezetében, mind értékben a Pro Forma Kimutatásban. Az alaptőke emelés során kibocsátott 17 millió db új 500 Ft/db névértékű „B” sorozatú részvény Kibocsátó jegyzett tőkéjét 27.407 ezer euróval növelte meg. A 1.085 Ft-os részvényenkénti kibocsátási érték és névérték közötti különbség, 32.066 euró a tőketartalékot növelte.

Az alaptőke emelésén túl a Kibocsátó a CHHL-ben meglévő részesedése után 32 millió euró összegben osztalékbevételt kapott, annak 2018. május 31-i igazgatósági határozata alapján. Az alaptőke emelés és az osztalék bevétel együttesen 91.473 ezer euróval növelte a Kibocsátó Saját tőkéjét.

A Kibocsátó a Projektársaságok megvásárlását a Pro Forma Kimutatásban eszközcsoport vásárlásként kezelte, a megszerzett eszközök (ingatlanok) és kötelezettségek összevont 2017. december 31-es könyv szerinti értéke és a felvásárlás során fizetett vételár közötti különbözet 23.246 ezer euró a saját tőkében az egyéb tartalékok csökkenéseként került elszámolásra.

5.2.4. A Kibocsátó hiteltartozásainak áttekintése

A Kibocsátó 2017.12.31-én a Projektársaságokon keresztül az alábbi hitelekkel rendelkezett:

Banki finanszírozás	Hitel nyújtó	Hitelösszeg - 2017. 12. 31. (ezer euró)	Pénznem	Hitel lejárat időpontja	Kamat	Egyéb kapcsolódó tranzakciók
AFM	MKB/Raiffeisen Bank	23.145	euró	2018.12.31	EURIBOR 3M + 1.1%	
AFM	MKB/Raiffeisen Bank	2.055	euró	2018.12.31	EURIBOR 3M + változó kamatfelár (max. 3%)	
AFM összesen		25.200				
Corvin Towers	Unicredit Bank	18.228	euró	2020.12.31	EURIBOR 1M + változó kamatfelár (max. 1.5%)	IRS-sel fixált 0.4%
Corvin Towers	Unicredit Bank	18.228	euró	2020.12.31	EURIBOR 1M + változó kamatfelár (max. 1.5%)	IRS-sel fixált 0.3%
Corvin Towers összesen		36.457				
Corvin Észak	ERSTE Bank	6.220	forint	2025.03.31		2,20% CCIRS-sel fixált 0.545%
Corvin Észak	ERSTE Bank	2.805	euró	2025.03.31	EURIBOR 3M + 0 bp	IRS-sel fixált 0.09%
Corvin Észak összesen		9.025				
Corvin 5	ERSTE Bank	4.755	euró	2026.12.15		0,41%
Corvin 5	ERSTE Bank	86	euró	2026.12.15		Változó
Corvin 5	ERSTE Bank	323	forint	2019.06.15	EURIBOR 3M + 2.75%	
Corvin 5 összesen		5.164				
Összesen		75.846				

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

A Projektársaságok hiteleinek szerződés szerinti lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

² Egyéb Pro Forma módosító tételek: i) Csoporton belüli követelések és kötelezettségek kiszűrése; ii) a felvásárláshoz kapcsolódó számviteli elszámolások hatásai

Hitellejráti tábla, ezer euró	Összeg
2018	25.200
2019	323
2020	36.457
2021	-
2022	-
2023	-
2024	-
2025	9.025
2026	4.841
Összesen	75.846

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

Az AFM-nek eredetileg az MKB Bank nyújtott finanszírozást, amelyet a 2017-es pénzügyi év során a Raiffeisen Bank teljes egészében szerződésátruházás keretében megvásárolt. Mindkét hitel változó kamatozású, amelyek 2018. december 31-én járnak le. A fennálló hiteltartozás mértéke 2017. december 31-én 25.200 ezer euró. A refinanszírozásra irányuló tárgyalások megkezdődtek, a bank által kiadott végső feltételeket (term sheet) a Kibocsátó elfogadta. E szerint a hitelösszeg várhatóan 30.000 ezer euróra emelkedik.

A Corvin Towers számára az Unicredit Bank nyújtott hitelt, amelynek teljes összege 2017. december 31-én 36.457 ezer euró. A két változó kamatozású hitelt a társaság kamatswap ügylettel fedezte, amelynek következményeként a kamatok 0,4% és 0,3%-on fixálták. A kamatswap szerződések 2020-ban járnak le havi kamatfizetés mellett.

A Corvin Észak teljes hitelállománya 2017. december 31-én 9.025 ezer euró, amelyből 6.220 ezer euró forintban denominált hitel, amelyet a Magyar Nemzeti Bank által biztosított Növekedési Hitel Program keretében vett fel a társaság. A fennmaradó 2.805 ezer euró értékű hitelállomány egy korábbi kapcsolt fél finanszírozását váltotta ki. A hitelállományt egy kamatswap tranzakcióval, 0,09%-os fix kamattal fedezett. A forintban denominált hitelt pedig egy CCIRS (cross currency interest rate swap) ügylettel fedezte a társaság, 0,545%-os kamatlábon fixálva. Mind a két kamatswap ügylet 2025-ben jár le negyedéves kamatfizetés mellett.

A Corvin 5 három hitellel rendelkezik az Erste Banknál, amelynek a teljes összege 2017. december 31-én 5.146 ezer euró. A hitelszerződéseket 2017-ben kötötte a társaság.

A Projekttársaságok hiteleinek mögöttes fedezete az általuk birtokolt ingatlanok.

A fentebb bemutatott hitelállományok eltérnek az IFRS szerint készített Pro Forma Kimutatásban szereplő értékektől, mivel az IFRS-ben a hitelek/kölcsönök kezdetben a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre. A hitelek/kölcsönök a későbbiekben amortizált bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásra; a (tranzakciós költségekkel csökkentett) felvett hitelösszeg és a visszafizetendő érték közötti különbözet a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban. A Projekttársaságok IFRS szerinti effektív kamattal számolt év végi hitelösszegeit az alábbi táblázat tartalmazza.

IFRS szerinti hitelösszeg, ezer euró	2017. 12. 31.
AFM	24.700
Corvin Towers	35.064
Corvin Észak	8.249
Corvin 5	4.257
Összesen	72.270

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

5.2.5. A Kibocsátó rövid lejáratú kötelezettségeinek áttekintése

A Kibocsátónak 2017. 12. 31-én az alábbi rövid lejáratú kötelezettségi álltak fent:

Rövid lejáratú kötelezettségek, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek					Pro forma kimutatás 2017. 12. 31.	
	Finext Nyrt.		Tőkeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5		Egyéb Pro Forma módosító tételek ²
	2016. 12. 31.	2017. 12. 31.							
Rövid lejáratú banki hitelek	-	-	-	24.700	1.128	677	323	-	26.828
Szállítói és egyéb kötelezettségek	6	9	-	411	1.450	189	3.482	-	5.541
Elhatárolt bevételek	-	-	-	985	1.103	390	-	-	2.478
Származékos pénzügyi kötelezettségek	-	-	-	-	497	-	-	-	497
Nyerésigadó kötelezettség	-	-	-	-	10	-	-	-	10
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2	-	-	14	-	-	-	39.390	39.404
Rövid lejáratú kötelezettségek össz.	8	9	-	26.110	4.188	1.256	3.805	39.390	74.758

Forrás: a Kibocsátó auditált egyedi IFRS Éves Beszámolója és konszolidált Pro Forma Kimutatása

A Kibocsátó 74.758 ezer euró rövid lejáratú kötelezettséggel bír, melyből 39.390 ezer euró a Projektársaságok megvásárlásához kapcsolódó még ki nem fizetett halasztott vételár. A Kibocsátó köteles a vételártartozás megfizetéséig a fennálló tartozás összege után az Eladónak 3 havi EURIBOR + 3% mértékű éves kamatot fizetni. A kamat összege a vételártartozás végső megfizetésével együtt esedékes, a megfizetés napjáig pedig naptári évente, minden naptári év utolsó napján tőkésedik.

A megvásárolt Projektársaságok rövid lejáratú bankhitelei 26.828 ezer eurót tesznek ki, melynek legjelentősebb része az AMF-hez kapcsolódó 2018 év végén lejáratú hitele. A szállítói kötelezettségek az AMF esetében 17, a Corvin Towers-nél 1.198, a Corvin Észak-nál 16, míg a Corvin 5 vonatkozásában 3.366 ezer eurót tettek ki. A nagyobb egyenlegek közül a Corvin Towers 1.143, míg a Corvin 5 3.309 ezer euró értékű szállítói kötelezettsége állt fent a Pedrano Construction Hungary Kft. felé, épületeken végzett kivitelezési munkákhoz kapcsolódóan. A Projektársaságok emellett az irodaház működési sajátosságaiból fakadóan jelentős mértékű elhatárolt bevétellel és költséggel is rendelkeztek, amely a bérlők által fizetett díjak, illetve a házak által használt szolgáltatások előrefizetéséből fakad.

Szállítói kötelezettségek lejáratára, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek					Pro forma kimutatás 2017. 12. 31.	
	Finext Nyrt.		Tőkeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5		Egyéb Pro Forma módosító tételek ²
	2016. 12. 31.	2017. 12. 31.							
3 hónapnál kevesebb	3	2	-	13	1.200	16	3.282	-	4.512
3 és 6 hónap közötti	-	-	-	4	-	0	84	-	89
6 és 12 hónap közötti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12 hónapnál több	-	-	-	0	-2	0	-	-	-2
Szállítói kötelezettségek összesen	3	2	-	17	1.198	16	3.366	-	4.599

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

A szállítói kötelezettségek túlnyomó többsége 4.512 euró 3 hónapnál rövidebb lejáratú bírt 2017. december 31-én. Jelentősebb kivételt ez alól egy 84 ezer euró értékű kinnlévőség jelentett a Corvin 5 részéről a Pedrano Construction Hungary Kft. felé.

² Egyéb Pro Forma módosító tételek: i) Csoporton belüli követelések és kötelezettségek kiszűrése; ii) a felvásárláshoz kapcsolódó számviteli elszámolások hatásai

² Egyéb Pro Forma módosító tételek: i) Csoporton belüli követelések és kötelezettségek kiszűrése; ii) a felvásárláshoz kapcsolódó számviteli elszámolások hatásai

5.2.6. A Kibocsátó mérlegen kívüli szerződéses kötelezettségvállalásainak áttekintése

A Kibocsátó 2017. december 31-én az alábbi szerződésen alapuló kötelezettségvállalásokkal bír:

Kötelezettségvállalások, ezer euró	Szolgáltatás	Épület	2017.12.31
Pedrano Construction Holding	Építési munkák, általános és műszaki menedzsment	C5	18.534
Pedrano Construction Holding	Építési munkák, általános és műszaki menedzsment	C2	60
CÉH Zrt.	Építésmérnöki tanácsadás	C5-6	42
Incontact	Műszaki szakértői szolgáltatás	C5	33
Schindler Hungária Kft.	Liftmonitorok	C1-C2-C3	21
Közlekedés Kutató Bt.	Közlekedési tanácsadás	C5-6	10
Lab5 Építésziroda Kft.	Lobby felújítás	C1	10
Egyéb	n/a	C2, C5	6
Összesen			18.715

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

A megvásárolt épületekhez kapcsolódó mérlegen kívüli kötelezettségvállalások összesen 18.715 ezer eurót tettek ki 2017. december 31-én, ennek jelentős része, 18.534 ezer euró a Corvin 5 és Corvin 6 irodák építési munkálatainak generál kivitelezőjével, a Pedrano Construction Hungary Kft.-vel szemben álltak fent. A Kibocsátó ezeket a fennálló kötelezettségeket azóta teljesítve kifizette. A kötelezettségvállalás jelentős részét a Tájékoztató lezárásának időpontjában a Kibocsátó már kifizette a Pedrano Construction Holding felé.

5.2.7. A Kibocsátó Cash-flow kimutatása

Cash-flow kimutatás, ezer euró	Finext Nyrt.	
	2016	2017
Adózás előtti eredmény	2.935	-28
Adózás előtti eredmény módosítások:	0	0
Pénzügyi / kamatráfordítások	-22	0
Befektetésből származó bevétel (kamat, osztalék)	-2.838	0
Fizetett adó	0	-1
Adott kölcsön diszkontálásának feloldásából származó kamatbevétel	-157	0
Aktív időbeli elhatárolások változása	0	0
Passzív időbeli elhatárolások változása	-1	0
Működési eredmény működő tőkében	-83	-29
bekövetkezett változások nélkül		
Értékesíthető Pénzügyi Eszköz (AFS)	0	0
Vevő és egyéb követelések változása	853	2
Nyereségadó követelés	0	0
Szállító és egyéb kötelezettségek változása	-1	1
Nyereségadó kötelezettség	0	1
Működő tőkében működési tevékenységből	853	4
bekövetkezett pénzeszköz változások		
Kifizetett pénzügyi ráfordítások / kamatok	4	0
Működési tevékenységből származó cash flow	774	-25
Befektetési tevékenységből származó cash flow	0	0
Kapott osztalék	2.838	0
Kapcsolt felektől kapott kölcsöntörlesztések	-249	25
Befektetési tevékenységből származó cash flow	2.589	25
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow	0	0
Hosszú lejáratú hitelekbeől származó bevétel	862	0
Fizetett osztalék	-4.260	0
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow	-3.398	0
Pénzeszköz változás	-35	1

Forrás: a Kibocsátó auditált egyedi IFRS Éves Beszámolója

A Kibocsátó 2016-ban a CHHL-ben lévő részesedési után kapott 2.838 ezer euró értékű osztalékot, ill. ezen felül az adott hiteleivel kapcsolatban realizált 862 ezer euró bevételt. A vevő- és egyéb követelések változása szintén a CHHL-el szemben fennálló osztalékfelőleg követelés rendezését tartalmazzák. A Kibocsátó a befolyó összegeket a tulajdonosai felé osztalék formájában kifizette 2016-ban. A Kibocsátó 2017 során nem kapott és nem fizetett osztalékot.

5.2.8. A Kibocsátó nettó működőtőkéjének áttekintése

Nettó működő tőke, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek					Egyéb Pro Forma módosító tételek ²	Pro forma kimutatás 2017. 12. 31.
	Finext Nyrt.		Tőkeemelés + kapott osztalék	AEM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5		
	2016. 12. 31.	2017. 12. 31.							
Vevő- és egyéb követelések	5.119	1.688	-	535	1.831	514	206	-	4.774
Szállítói és egyéb kötelezettségek	-6	-9	-	-411	-1.450	-189	-3.482	-	-5.541
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	-2	-	-	-14	-	-	-	-39.390	-39.404
Működő tőke	5.110	1.679	-	110	381	325	-3.276	-39.390	-40.171

Forrás: a Kibocsátó auditált egyedi IFRS Éves Beszámolója és konszolidált Pro Forma Kimutatása

A Kibocsátó és a Projektársaságok nettó működő tőkéje jelentős 40.171 ezer euró negatív összeget mutat, ami három tényező hatására vezethető vissza:

- a Projektársaságok megvásárlásához kapcsolódóan, 39.390 ezer euró összegű halasztott vételár fizetésből származó rövid lejáratú kötelezettség állt fent, ami egyszeri, jövőben nem ismétlődő tétel;

² Egyéb Pro Forma módosító tételek: i) Csoporton belüli követelések és kötelezettségek kiszűrése; ii) a felvásárláshoz kapcsolódó számviteli elszámolások hatásai

- a fordulónapon magas szállítói kötelezettségek álltak fenn, amely elsősorban a Corvin Towers és a Corvin 5 által a Pedrano Construction Hungary Kft., mint generál-kivitelező felé fennálló tartozásoknak köszönhetőek;
- jelentős mértékű elhatárolt kötelezettségek álltak fenn a bérlői díjakhoz és az irodaházak szolgáltatók felé fennálló kötelezettségekhez kapcsolódóan.

5.2.9. A Kibocsátó forrás szerkezetének áttekintése

Tőke és forrásszerkezet, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek						Pro forma kiutalás 2017. 12. 31.
	Enext Nyrt.		Tőkeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5	Egyéb Pro Forma módosító tételek ¹	
	2016. 12. 31.	2017. 12. 31.							
Hosszú lejáratú beruházási hitelek	-	-	-	-	33.936	7.572	3.934	-	45.442
Tartós kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	-	-	-	-	-	-	17.483	-17.483	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	1.953	1.566	831	1.593	-3.544	2.399
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	1.953	35.502	8.403	23.010	-21.027	47.841
Rövid lejáratú beruházási hitelek	-	-	-	24.700	1.128	677	323	-	26.828
Szállítói és egyéb kötelezettségek	6	9	-	411	1.450	189	3.482	-	5.541
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2	-	-	999	1.610	390	-	39.390	42.389
Rövid lejáratú kötelezettségek	8	9	-	26.110	4.188	1.256	3.805	39.390	74.758
Kötelezettségek összesen	8	9	-	28.063	39.690	9.659	26.815	18.363	122.599
Jegyzett tőke	1.608	1.597	27.407	10	795	700	10	-1.515	29.004
Tartalékok	3.512	91	64.066	29.599	38.492	9.856	14.970	-116.164	40.910
Saját tőke	5.120	1.688	91.473	29.609	39.287	10.556	14.980	-117.679	69.914
Források összesen	5.128	1.697	91.473	57.672	78.977	20.215	41.795	-99.316	192.513

Forrás: a Kibocsátó auditált egyedi IFRS Éves Beszámolója és konszolidált Pro Forma Kiutalása

A Kibocsátónak nincs tudomása olyan korlátozásról, amely a tőkeforrások felhasználását korlátozná.

A Kibocsátó tőke- és forrásszerkezetében 2017. december 31-én nem szerepeltek jelentős kötelezettségek, az 1.597 ezer euró értékű jegyzett tőkét 91 ezer euro tartalék és 9 ezer euró rövid lejáratú kötelezettség egészítette ki. A Projektársaságok megvásárlása következtében a társaság tőke- és forrásszerkezete jelentősen átalakult a korábban bemutatott tőkeemelés és osztalék bevétel következtében.

A Kibocsátó a Projektársaságok megvásárlását követően átvette azok beruházási hiteleit, összesen 72.270 ezer euró értékben, emellett 17.483 ezer euró értékű kapcsolt vállalkozással szembeni követelés került kiszűrésre a konszolidáció során. A 2.239 ezer euró értékű egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek nagyrészt a bérlői óvadékok adják.

A hosszú lejáratú beruházási hitelek éven belüli részei, valamint az AMF hitelének utolsó törlesztése 24.700 ezer euró értékben adják a rövid lejáratú beruházási hitelek 26.828 ezer euró összértékét, amelyet a Projektársaságok megvásárlásához kapcsolódó 39.390 ezer euró halasztott vételár, illetve többek között szállítói kötelezettségek és elhatárolások egészítenek ki a rövid lejáratú kötelezettségek 74.758 ezer euro összegére.

6. A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

6.1. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

6.1.1. Általános információk a Kibocsátóról

<i>A Kibocsátó elnevezése:</i>	Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
<i>A Kibocsátó rövidített elnevezése:</i>	Finext Nyrt.
<i>A Kibocsátó székhelye:</i>	1082 Budapest, Futó utca 47-53 VII. em.
<i>A Kibocsátó cégbejegyzésének helye:</i>	Budapest, Magyarország
<i>A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja:</i>	A Kibocsátót 2009. július 22. napjával jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Finext Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság néven. 2009. július 28. napjával a Kibocsátó zártkörűen működő részvénytársaságból nyilvánosan működő részvénytársasággá alakult át, és neve Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaságra változott.
<i>A Kibocsátó cégjegyzékszám:</i>	Cg. 01-10-046425
<i>A Kibocsátó internet elérhetősége:</i>	www.finextnyrt.hu
<i>A Kibocsátó e-mail címe:</i>	finext@futureal.hu
<i>A Kibocsátó központi elérhetősége:</i>	Telefon: +36 1 266 2181 Fax: +36 1 301 0161 Cím: 1082 Budapest, Futó utca 47-53 VII. em.
<i>Irányadó jog:</i>	magyar
<i>A hatályos alapszabály kelte:</i>	2018. május 28. A Kibocsátó hatályos Alapszabálya megtekinthető a Kibocsátó honlapján.
<i>A Kibocsátó működésének időtartama:</i>	határozatlan
<i>A Kibocsátó üzleti éve:</i>	A naptári évvel egyező, amely minden év január 1. napjától december 31. napjáig tart.
<i>A Kibocsátó főtevékenysége:</i>	6420 '08 Vagyonkezelés (holding)
<i>A Kibocsátó alaptőkéje:</i>	9.000.000.000,- Ft, azaz kilencmilliárd forint
<i>A „B” Részvények kibocsátását elhatározó közgyűlési határozat száma és kelte:</i>	2/2018. (05.28.) számú Közgyűlési határozat, 2018. május 28.
<i>A Kibocsátó Budapesti Értéktőzsdére bevezetni szándékozott részvényei:</i>	A Kibocsátó alaptőkéjét képező 17.000.000 db, azaz tizenhétmillió darab, egyenként 500,- Ft, azaz ötszáz forint névértékű, dematerializált formában előállított “B” sorozatú tőzsrészvény, ISIN kód: HU0000160262
<i>Hirdetmények közzétételének helye:</i>	A Kibocsátó hirdetményeit a törvényben vagy tőzsdei szabályzatokban előírtakon túl a Kibocsátó honlapján, törvényben meghatározott esetekben a Céglözlönyben, a közgyűlés összehívására vonatkozó hirdetmény szövegét pedig a honlapján teszi közzé.

6.1.2. A Kibocsátó története és fejlődése

A Kibocsátót Dr. Futó Péter György (anyja neve: Weltner Olga, lakcíme: 1026 Budapest, Bimbó út 139.) és Futó Gábor András (anyja neve: Szántó Zsuzsanna Edit, lakcíme: Michal 3, 46713, Herzlyia Pituach, Izrael) alapították 2009.július 8-án 500.000.000.-Ft, azaz ötszázmillió forint összegű alaptőkével, vagyongazdálkodási tevékenység folytatása céljából. Az alapítás óta eltelt időben a Kibocsátó alaptőkéjét és fő üzleti tevékenységét érintő jelentős változás nem következett be. Az „A” Részvényeket a Budapesti Értéktőzsde a Kibocsátó 2009. október 14-én kelt Összevont Tájékoztatója alapján vette fel Terméklistájára.

Az alapítás és az „A” Részvényeknek a BÉT szabályozott piacára való bevezetése, valamint a Tőkeemelés között eltelt időben a Kibocsátó alaptőkéjét és fő üzleti tevékenységét érintő jelentős változás nem következett be.

6.1.3. A Kibocsátó befektetései

6.1.3.1. Az értékesített részesedések

A Kibocsátó legutolsó lezárt pénzügyi évére készített Éves Beszámolójában szereplő adatok szerint a Kibocsátó 2017. december 31. fordulónappal az alábbi társaságokban rendelkezett részesedéssel:

- CHHL, részesedés mértéke 0,0001%, értéke 2017. december 31-én 1 euró.
- Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., Cg. 01-09-903759, „FDH”), részesedés mértéke 0,02%, értéke 2017. december 31-én 322 euró.
- Futureal Real Estate Holding Limited („FREH”), részesedés mértéke 0,002%, értéke 2017. december 31-én 2.000 euró.

Részesedések	Lokáció	Tulajdonrész, euró		Tulajdonrész, %	
		2016. 12. 31.	2017. 12. 31.	2016. 12. 31.	2017. 12. 31.
Cordia Homes Holding Limited	Külföld	1	1	0,0001%	0,0001%
Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.	Belföld	322	322	0,0200%	0,0200%
Futureal Real Estate Holding Ltd	Külföld	2.000	2.000	0,0020%	0,0020%
Összesen		2.323	2.323		

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

A Kibocsátó 2018. június 19. előtt 1db Class A Preference Share megnevezésű részvényt rendelkezett, mely a 2017. január 31. előtt törzsrészvényeket megelőzően jogosított 6.000.000 EUR összegű osztalék kifizetésére. Törzsrészvények csak az osztalékelsőbbiség kimerülését követően voltak jogosultak osztalékra.

2017. január 31-ével felemelésre került a CHHL alaptőkéje (issued capital), ennek során új elsőbbségi részvénytörzsek is kibocsátásra kerültek (Class G, Class I és Class P1-P49 Preference Share Class, ami később kiegészült még P50-54 Class-okkal is). Ennek nyomán az osztalékelsőbbiség szabályozása is változott. Az új szabály szerint az összes elsőbbségi részvény (beleértve tehát a Class A Share-t is) egy sorban és együttesen volt jogosult a Futureal ingatlanfejlesztési projektek által elért gazdasági profit 20%-ának megfelelő elsőbbségi összeg erejéig, a törzsrészvényeket megelőző sorban, osztalékfizetésre, mely elsőbbségi osztalékfizetés kimerítését követően minden részvényes (törzs és elsőbbségi) egy sorban volt jogosult névérték arányosan további osztalékfizetésre. Az elsőbbségi összegben belül az egyes elsőbbségi részvény

osztályokat az elsőbbségi osztalékból megillető összeg pontos mértékét a CHHL részvényesei egyhangú (100%) döntéssel határozták meg esetről-esetre.

2018. május 3-án az osztalékelsőbbség szabályozás megváltozott. Ennek értelmében a Class A részvényt minden más törzs- és elsőbbségi részvény osztályt megelőzően megilletett összesen egyszeri 32.000.000 EUR maximum, kumulatív összegű osztalék. A kumulatív maximum kifizetésével az osztalékelsőbbség kimerült. A CHHL 2018. május 31-én határozott el 32.000.000 EUR összegű osztalékfizetést a Class A Share javára, ezzel az elsőbbségi jog kimerült (ezt maga az osztalékfizetésről szóló legfőbb szervi határozat is megállapítja). Ennek megfelelően 2018. június 1. után a Class A Share a többi elsőbbségi részvényt (Class G,I, P1-54) követően, minden részvénnel (törzs és elsőbbségi) egy sorban, névértékarányosan jogosult osztalékra.

A Kibocsátó a CHHL-ben fennálló összes részesedését megtestesítő, a szavazati jogok 0,00037%-át képviselő 1 db, 1 EUR névértékű CLASS A elsőbbségi részvényét 2018. június 19-én értékesítette.

Tekintettel a CLASS A elsőbbségi részvény könyv szerinti értékére, az értékesítés nem tekinthető szignifikáns tranzakciónak. Az auditált könyv szerinti érték a valós értéket tükrözi, tekintettel arra, hogy a fentiek szerint a 2018 májusában elhatározott változások szerinti elsőbbségi jog megszűnt, és az értékesítés időpontjában ennek megfelelően már újból a 2017. január 1-től 2018. május 3-ig fennálló tartalommal rendelkezett a részvény. Ennek megfelelően a felek a CLASS A elsőbbségi részvény átruházási értékét az ennek megfelelő – könyvvizsgáló által ellenőrzött – 2017. december 31-i mérlegben szereplő érték alapján állapították meg.

A Kibocsátó az FDH-ban és a FREH-ben fennálló részesedéseit 2017. december 31. óta az alábbiak szerint szintén elidegenítette:

- Az FDH 4.124.300.000,- Ft-os tőzstőkéjében való összes részesedését megtestesítő, a szavazati jogok 0,00002 %-át képviselő, 100.000,- Ft törzsbetét-értékű üzletrészét a Kibocsátó 2018. május 15-én eladta.
- A FREH-ben való összes részesedését megtestesítő, a szavazati jogok 0,002%-át képviselő 2 db, egyenként 1 EUR névértékű törzsrészvényét a Kibocsátó 2018. június 19-én értékesítette.

A Kibocsátónak a fentiek alapján – a 2018. szeptember 5-i állapot szerint – sem az FDH-ban, a sem CHHL-ben, sem a FREH-ben nem áll fenn részesedése. Mind az FDH-ban, mind a CHHL-ben, mind a FREH-ben fennállt korábbi részesedések értékesítésének célja a SZIT tv. 3. § (3) bekezdés d) pontjában foglalt előírásnak történő megfelelés kialakítása.

6.1.3.2. ***A fennálló részesedések***

6.1.3.2.1. A Projekttársaságok

A Kibocsátó a 6.6.1. pontban (*Az Átruházási Szerződések*) részletezettek szerint a 6.3.2. pontban (*A Kibocsátó leányvállalatai*) bemutatott Projekttársaságokban 100%-os részesedést szerez.

A Projekttársaságok tőzstőkéjét megtestesítő üzletrészek megszerzése jelentősen befolyásolja a Kibocsátó saját eszközeinek, forrásainak és pénzügyi helyzetének és eredményének értékelését, amelyet az 5. fejezet (*A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS MŰKÖDÉSÉNEK EREDMÉNYÉRŐL*), valamint a Tájékoztató mellékletei tartalmaznak.

A Projektársaságok törzstőkéi 2018. szeptember 5. napján, valamint a Kibocsátó tulajdoni részesedéseinek aránya és a Projektársaságok számviteli besorolása a Projektársaságokban az Átruházási Szerződések zárása után:

	Törzstőke	A Kibocsátó tulajdoni hányada (váromány)	Besorolás
AFM	9.637 EUR	100%	konszolidálásba teljes körűen bevont leányvállalat
Corvin Észak	700.216 EUR	100%	konszolidálásba teljes körűen bevont leányvállalat
Corvin Towers	796.153 EUR	100%	konszolidálásba teljes körűen bevont leányvállalat
Corvin 5	10.000 EUR	100%	konszolidálásba teljes körűen bevont leányvállalat

6.1.3.2.2. Egyéb részesedések

A Kibocsátó a Projektársaságokon kívül a Futureal Prime Properties Construction Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., Cg. 01-09-325027, „FPPC”) rendelkezik részesedéssel. A Kibocsátó az FPPC 10.000.000,- Ft-os törzstőkéjének 100%-át megtestesítő 10.000.000,- Ft törzsbetét-értékű üzletrészenek kizárólag tulajdonosa.

6.2. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE

6.2.1. **A Kibocsátó fő tevékenységi körei és üzleti stratégiája**

A Kibocsátó főtevékenysége a Vagyonkezelés (holding) tevékenység (TEÁOR 6420'08), ezen kívül tevékenységi körébe a következők tartoznak: saját tulajdonú ingatlan adásvétele (TEÁOR 6810'08), saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR 6820'08), ingatlankezelés (TEÁOR 832'08) és építményüzemeltetés (TEÁOR 8110'08).

A Kibocsátó a „B” részvények szabályozott piacra való bevezetését és a Projektársaságok megszerzését megelőzően saját és külső (elsősorban banki és tulajdonosi) források felhasználásával különböző profilú, hosszú távon jövedelmező üzleti tevékenységet folytató, elsősorban hazai vagy külföldön bejegyzett gazdasági társaságokban fennálló többségi részesedés megszerzését, és ezen társaságok holding tevékenység keretében történő működtetését és irányítását célozta, másodsorban pedig különböző passzív értékpapírokba és ingatlanokba történő befektetéseket kívánt eszközölni.

A Kibocsátó a jövőben folyamatosan bérleti bevételt termelő, vagy ilyenné fejleszthető, elsősorban iroda-, kereskedelmi- és lakó-funkciójú ingatlanokba, továbbá az ezek fejlesztéséhez szükséges telkekbe, másodsorban pedig logisztikai ingatlanokba kíván befektetni, közvetlenül, illetve projektársaságokon keresztül. Az egyes ingatlanbefektetések kiválasztásánál alapvető szempont a várható, hosszútávú bérleti bevétel fenntarthatósága, növelhetősége, illetve az aktív menedzsment által megcélozható értékteremtés mértéke. A Kibocsátó működésében és fő tevékenységi köreiben azonban egyelőre nem történt jelentős változás.

A Kibocsátó fő részvényeseinek a Kibocsátó új működési modelljére vonatkozó elképzelése az, hogy a Kibocsátó Magyarország egyik vezető ingatlanbefektetési társaságává váljon, mely a tőkepiacon keresztül hatékony hozzáférést nyújt a magyar ingatlanpiaci befektetési lehetőségekhez hazai és nemzetközi befektetők számára egyaránt, kimagasló teljesítményt megcélözva a részvényesi értékteremtésben. Ezen cél elérését az Igazgatóság véleménye szerint a jelentősen segítené, ha a Kibocsátó 2011. évi CII. törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) működne tovább, mert ez a működési forma, a vonatkozó kedvező szabályozási környezetre tekintettel növelné a Kibocsátó jövedelmezőségét, egyben kiszámítható és szabályozott kereteket biztosít a potenciális befektetők számára.

6.2.2. Főbb trendek

A budapesti modern bér-irodaállomány összesen 2.781.660 négyzetméter irodaterületet foglal magában. (Emellett a saját tulajdonú épületek összmérete mintegy 664.450 m²). A 2018 év első negyedében mért bruttó összereslet mintegy 91.100 m² ami meghaladja az előző évek hasonló időszakának kereslet-adatait. A kihasználatlansági mutató 7,3%, ez a Budapesten eddig mért legalacsonyabb ráta. A 2017-es évben összesen 474.800 m² irodaterület bérbeadására került sor, emelkedő (2.3% y-o-y) átlagos bérleti díjak mellett.

Az elmúlt két év egyértelműen az irodapiac erősödését hozta, ami a válságévek rendkívül kismértékű fejlesztői tevékenységének következtében a több éven át bérlői dominanciájú piacot 2017-től bérbeadói dominanciájú piaccá változtatta. A bérlői terület és minőségi igények növekedésével a hosszú válságból csak éppen magához tért irodapiaci kínálat lassan veszi fel lépést (2017 évi új iroda átadás összesen 79.900 m² volt), így a bérleti díjak emelkedése megindult. Emellett a bérleti időtartam tekintetében is növekedés látható. *(forrás: Budapest Research Forum sajtóközlemény 2018 első negyedév, CBRE The View 2017-2018)*

2017-ben 4.8%-kal emelkedett a kiskereskedelem árbevétele nemzetgazdasági szinten. A kereskedelmi ingatlanok budapesti piacán új építések nincsenek, azonban felújításokkal és átépítésekkel modernizálódik a rendelkezésre álló ingatlanállomány. A bevásárló utcák bérleti díja 70-80 euro négyzetméterenként, havonta, ugyanez az adat a kereskedelmi parkokban 7-13 EUR/m²/hó, míg a legmagasabb, elérhető bérleti díjak a vezető bevásárló központokban elérik a 75-80 eurót. Budapesten 1,8 millió m² bérbeadható kereskedelmi terület található, melynek 44%-a, 790.000 m² alkotja a bevásárlóközpontok piacát. A kiskereskedelmi fogalom általános bővülése ezen központok látogatottsági adatainak javulásában és a bérlők forgalmi adatainak növekedésében is megmutatkozik. Az erősödő értékesítés és a továbbra is pozitív kilátások alapján a bérlői oldal kereslete mind a működő egységek, mind az új belépők részéről növekszik. Az erősödő kereslet azonban csakis a meglévő központokban keresheti a forgalombővítés további lehetőségeit, hiszen az utóbbi években egyetlen új bevásárlóközpont-fejlesztés sem indult. Mindez pedig a meglévő központok bérbeadó pozícióját erősíti, a bérleti díjak növekedése már 2015-ben megindult és folytatódott 2016-2017-ben. *(forrás: JLL City report Q4 2017)*

A logisztikai piacon, Budapest mellett, ahol 2 millió négyzetméter ipari ingatlan található, jelentős piaccá vált Tatabánya (530 ezer négyzetméter), Győr (480 ezer négyzetméter), Székesfehérvár (415 ezer négyzetméter) és Nyíregyháza (310 ezer négyzetméter). Fontos azonban megjegyezni, hogy vidéken általában saját maguknak építtetik a cégek, a profi ingatlanfejlesztők által építtetett épületek aránya ott mindössze 10%.

Budapest és vonzáskörzetének ipari/logisztikai ingatlanainak piacán a kereslet 2017-ben meghaladta a korábbi évek szintjét, összesen 617.600 négyzetmétert adtak bérbe. Mindeközben a piaci üresedési ráta 4.0 %-ra csökkent. (forrás: CBRE The View 2017-2018)

A budapesti lakásépítési- és eladási piac tekintetében meghatározó tényező a befektetési célú lakásvásárlások számának emelkedése, valamint a 2016-ban bejelentett építkezést ösztönző lépések (a CSOK 2015-ös elindítása és a kedvezményes, 5%-os ÁFA kulcs bejelentése) hatására az újjépítésű lakásokat célzó ingatlanfejlesztői tevékenység növekedése. A budapesti lakásbérbeadási piac 2016 óta szintén jelentősen növekszik; mind a bérbe adott lakások száma nőtt, mind az átlagos lakbér is jelentős mértékben (2017-ben mintegy 10%-kal) emelkedett.

6.2.3. Legfontosabb piacok

6.2.3.1. Budapesti irodapiaci körkép

2018. I. negyedévében a budapesti irodapiac mintegy 3.450.000 m² modern ingatlanterületből áll, melyen belül 2.781.660 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 664.450 m² saját tulajdonú iroda található. Ennek közel 35 százaléka az elmúlt 10 évben került átadásra, a most is építés alatt álló irodaházak pedig a teljes állomány mintegy 14 százalékát teszik ki.



A budapesti irodák elhelyezkedésük alapján 8 területi egységre, apliacra oszthatóak, melyek a következők: CBD (Central Business District), Közép-Pest, Közép-Buda, Pest központon kívüli része, Észak-Buda, Dél-Buda, Váci úti iroda folyosó, külterület.



Forrás: Deloitte ábra

A CBD-t bővebben és tágabban is definiálják, de általában az V. kerületet értik alatta, esetenként Buda központi része (I. kerület) sorolható még ide. A nagyobb pénzügyi intézmények és tanácsadók székhelyei, a szolgáltató szektor kiemelt vállalatai a belváros köré települtek. Ebben a körben jellemző a saját tulajdonú, vagy legalábbis nem piacon lévő épületek igénybevétele. Ez a terület hagyományosan a város adminisztratív központja és több minisztérium és hivatal is működik itt. A területen mintegy 350,000 m² modern iroda található.

A közép-pesti rész a pesti oldal belső kerületeit fedi le, az V. kerület kivételével. Ide sorolható a VI., VII., VIII. kerületek. Ennek a klaszternek a legnagyobb tömbje középső-ferencvárosi Corvin

Sétány városrész, amit 2000-es években kezdett kiépülni. A területen jelenleg mintegy 600,000 m² modern iroda található.

A Pest központon kívüli része mintegy 430,000 m² modern irodaterületet tartalmaz. Egyes részei dinamikusabban fejlődnek, míg a közlekedésszel kevésbé frekvenciált helyszínek kissé lemaradnak az irodafejlesztési fellendülésből.

Észak-Buda (II., III., és XII. kerületek) irodapiaci szempontból meglehetősen heterogén régióknak mondható. A budai rész domborzatának és fejlődésének következtében város földrajzi közepén nem alakulhatott ki a CBD-hez hasonló méretű és jellegű irodakoncentráció, ennek ellenére jelentősebb csoportosulásokat találhatunk a Mammút és a MOM Park környékén. A területen mintegy 400,000 m² modern iroda található.

A Dél-Budai régió (XI., és XXII. kerületek) az irodapiaci térképre elsősorban az Infopark kétezres évek eleji fejlesztéseivel került fel. A terület tömegközlekedési becsatornázottságát nagyban javította a 4-es metró 2014-es átadása, ennek ellenére megközelíthetősége nem olyan jó, mint a CBD-é vagy a Váci úté. Az itt található irodaállomány keresett, különösen az IT- ill. egyéb technológiai területen tevékenykedő vállalkozások részéről. A területen mintegy 400,000 m² modern iroda található.

A Váci út irodafolyosó Budapest legnagyobb és egyik legdinamikusabban fejlődő irodaövezete. Kiváló megközelíthetősége révén igen kedvelt irodahelyszínnek tekinthető. A területen mintegy 830,000 m² modern iroda található.

Az agglomerációban további 120,000 m² modern irodaterület található.

2017-ben mintegy 80 ezer négyzetméternyi új iroda került átadásra, amely a jelenlegi teljes állománynak kevesebb mint 2.5%-a. 2018 első negyedében további 36.560 m²-rel növekedett a modern irodaállomány. 2018. hátralévő részében jelentősen tovább bővíthet a budapesti irodapiaci állomány. 2018 elején 465.000 négyzetméternyi terület állt fejlesztés alatt, amelynek több mint felét még 2018-ban átadják, amely rekord nagyságú növekedést eredményez az "A" kategóriás irodaállományban. A fejlesztések egy része esetén ugyanakkor az egyre kiélezettebbé váló építőipari szakemberhiány és egyéb kapacitás korlátok összességében az átadások csúszását eredményezheti, tompítva ezzel a bővülés ütemét, valamint csökkentve a kihasználatlansági ráta jelentősebb növekedését a közeljövőben.

A bruttó kereslet 2018 első negyedében 91.100 m²-t tett ki, ami 36%-kal volt magasabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 59,4%-ával, amit a szerződeshosszabbítások követtek 26,4%-kal. 2018 első negyedében a bővülések részaránya csupán 9,5%-ot, míg az előbérleti szerződések 4,7%-ot tettek ki. 2017 során csaknem 72 ezer négyzetméternyi, még átadás előtt álló irodát kötöttek le; ezek zömét, mintegy 40%-ot a Váci úti irodafolyosón.

2018 első negyedében az üresedési ráta tovább 7,3%-ra csökkent, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. A legtelítettebb alpiac Dél-Buda, ahol az üresedési ráta jelenleg 2,7%.

6.2.3.2. **Budapesti irodapiac alakulása 2010-2018 között**

A 2008-as válságot követően a kedvezőtlen makrogazdasági környezet megnehezítette a gazdaság talpra állását, a meglévő hitelek visszafizetését. A kedvezőtlen makrogazdasági hatások az

irodaházak bérlőit is érintették, akik nem tudták vagy akarták fizetni a korábbi bérleti díjakat, melyek az bérleti díjakra is hatással voltak.

A válságot követő időszakot jellemző bérleti díj csökkenés 2012-2013 között fokozatosan lelassult. A bérleti tárgyalásokon jellemzők voltak a rugalmasabb bérleti kondíciók, nagyobb kedvezményeket adtak a bérlőknek. 2012 végén egy „A” kategóriás modern irodaházban jellemzően 10-13 euró/m²/hó között mozogtak a bérleti díjak.

2014-ben a nemzetközi vállalatok erősödő érdeklődését jelezte, hogy jóval több irodaház-fejlesztés vette kezdetét. A Nyugati térnél megnyitotta kapuit az Eiffel Palace, és az épület rögtön el is kelt. Ekkor fejezte be a Futureal a Corvin negyedben a Corvin Corner irodaházat és a Váci úton a Volga Szálló helyén a Vision Towers komplexumot. Az irodafolyosón megnyílt a HB Reavis beruházásában megvalósuló Váci Corner Offices is.

2015-ben jelentősen, 13% körüli szintre csökkent az üresedési ráta. A Váci út mellett Dél-Buda vált a másik sikeres irodapiaccá ahol a kihasználatlanság 10% alá esett. A rekord mértékű bérbeadási volumen mellett a nettó piaci felszívás 40%-kal haladta meg a korábbi évben mért értéket. A Váci Greens új épületét kibérelte a GE.

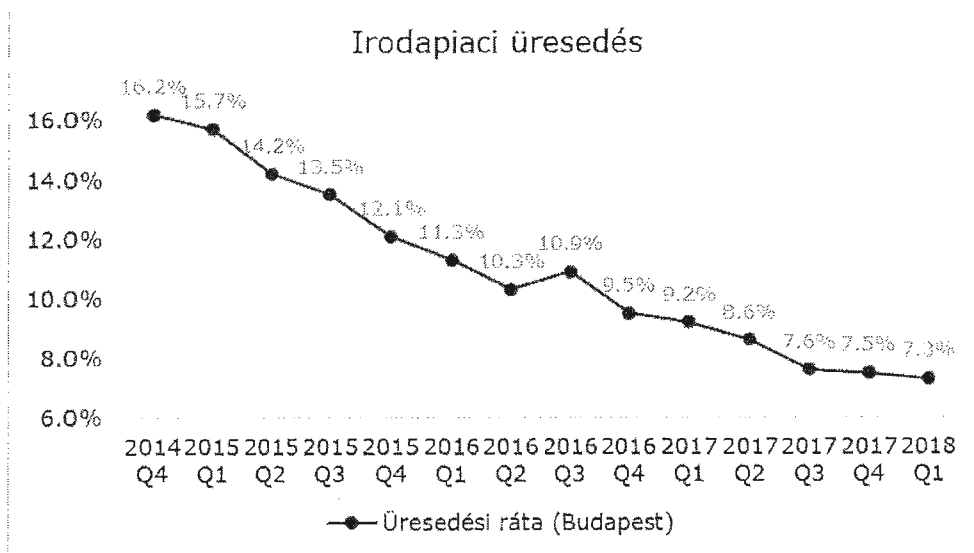
Az irodapiac fellendülésének tendenciája 2016-ban is folytatódott. Újabb fejlesztéseket jelentettek be, miközben csökkent az üresedési ráta, és fellendült a bérleti piac. Az SSC- és az IKT-szektor generálta a legnagyobb keresletet. Az átlagos üresedési ráta 11%-ra csökkent. A dinamikus és folyamatosan növekvő irodaterületi igény 2016-ra már jelentősen meghaladta a kínálatot. Váci Greens „B” épülete, a Nordic Light irodaház, a Lehel téri piac melletti V17 irodaház, amely az E. ON székházaként üzemel sorra átadásra került. Ekkor fejezte be a Futureal a Corvin Sétányon a Nokia Networks új K+F központját.

Időközben eljött a gigafejlesztések, új városnegyedek ideje, úgymint a BudaPart, az AGORA Budapest, a TóPark Be My City irodaberuházások. A befektetési piac is csúcsot döntött, a tranzakciós volumen megközelítette a 2 milliárd eurót.

2017-ben is nagyon sikeres évet zárt a magyarországi ingatlanpiac. A Közép-Európában és Magyarországon is tartósan bizonyuló gazdasági növekedés, és a kedvező gazdasági kilátások révén a budapesti ingatlanpiac felzárkózott a legvonzóbb közép-európai befektetési piacok mellé. A 2007 óta nem tapasztalt erős fejlesztési aktivitás kezdődött el. 2017-ben megépítették a Graphisoft Park Start-up épületét Észak-Budán és a Váci úti irodafolyosón elhelyezkedő, saját tulajdonú Nexon székházat, a Magyar Nobel-díjasok Parkja I. ütemét amely az Ericsson bérlői igényeinek megfelelően épült, 'built-to-suit' fejlesztésként. Emellett a Dél-Buda alpiacra átadták az Office Garden III épületét. A Váci úti folyosó a Balance Loft épületével, a Pest központon kívüli része alpiac pedig a Skylight City irodaházzal bővült. Az erős bérlői kereslet, a tartósan alacsony kihasználatlansági szintek és növekvő bérleti bevételek, valamint az erős befektetői aktivitás hatására az elvárt hozamok tovább csökkentek 2017-ben. A korábbi években jelentősebb aktivitást mutató hazai alapok után 2016-tól a nemzetközi befektetési alapok számára is vonzóvá vált Budapest.

2018 első negyedéve során két új irodaépület került átadásra. Befejeződött a 2.630 m²-es Markó Irodák 9 irodaház fejlesztése, illetve elkészült a Váci Greens irodakomplexum új, 15.650 m²-es D fázisa is.

Az üresedési ráta 2014-2018 közötti csökkentését az alábbi ábra ismerteti:



2017-re az üresedési ráta tartósan 10% alá süllyedt és jelenleg 7.3%-on áll. 10%-nál magasabb kihasználatlanság a Váci út külső részein, Szépvölgy környékén és a budaörsi alpiacon található.

Az elmúlt egy évben a CBD-ben a bérleti díjak 9.1%-al nőttek.

A Corvin Sétányt is magában foglaló, Pest központon kívüli városrészben 2018. év elején 6.6%-os, azaz a teljes budapesti szint alatt állt a kihasználatlanság és a 65.700 m² irodaterület, azaz a teljes építés alatt lévő budapesti irodaállománynak mintegy 14%-a volt építés alatt.

Összességében elmondható, hogy az elmúlt időszak az irodapiac erősödését hozta, ami a válságévek rendkívül kismértékű fejlesztői tevékenységének következtében a több éven át bérlői dominanciájú piacot 2017-től bérbeadói dominanciájú piaccá változtatta.

2018-2020 között jelentős mennyiségben érkezik új kínálat a piacra, így a kihasználatlanság enyhe növekedése valószínűsíthető.

6.2.3.3. **Budapesti újjépítési lakás-fejlesztői és -bérbeadási piac**

Mintegy 5 év – a gazdasági válság számlájára írható – nagyon alacsony szintű stagnálás után a budapesti lakásépítési- és eladási piac 2015 indult újra és az eladott, újjépítési lakások száma 2017-ben már meghaladta 8000 egységet, az éven belül erősödő vásárlói kereslet mellett. 2017 első felében összesen 3750 lakás talált gazdára, míg a második félévben 4350, így összesen 8100 eladás történt 2017-ben. A 2016-ban bejelentett – az építkezést ösztönző lépések (a CSOK 2015-ös elindítása és a kedvezményes, 5%-os ÁFA kulcs bejelentése) hatására megkezdett – beruházások közül sokat 2018-ban fognak átadni, csak Budapesten közel kilencezer új társasházi lakás épülhet meg, amelyek egy része a tervezőasztalról, akár már két éve elkelt. A befektetési célú lakásvásárlás továbbra is igen népszerű, a Cordia International összegzése szerint 2017-ben az újlakásvásárlások mintegy 40% befektetőknek köszönhető, és e lakások nagy része a bérlakás piac kínálati oldalát erősíti. A dinamikus növekvő árak (árnövekedés Budapesten 2017-ben: [nominál] 13,3% árnövekedés országos szinten: 2017-ben 13,8% [forrás: MNB Lakáspiacei jelentés 2018. május]) miatt nem valószínű, hogy 2018-ban növekedni fog a magánbefektetők aránya, de várhatóan nem is csökken jelentősen, hiszen a piacon kevés olyan befektetési lehetőség van, melynek hozama eléri vagy meghaladja a lakás-bérbeadás hozamát. Az MNB lakásárindex

szerint 2018 I. negyedévében tovább emelkedtek a lakásárak, országosan nominálisan 4,7 százalékkal (13,8 százalékos éves növekedés), amíg Budapesten 3,4 százalékkal (12,1 százalékos éves növekedés). A lakáspiaci fundamentumok tükrében az MNB előrejelzés az, hogy 2018 egészében folytatódhat a lakásárak növekedése, reálértelemben mintegy 11,1, míg nominál értelemben 13,9 százalékkal. A fővárosban 2018–19-ben tetőzhetnek az újlakás-átadások, a lakásfejlesztők idén 8,8 ezer, jövőre 10 ezer új lakás átadását tervezik. 2020-ra azonban jelentősen visszaesik a tervezett átadások száma, aminek a fő oka, hogy az új lakások kedvezményes, 5 százalékos ÁFA-kulcsa ekkor a jelenleg hatályos szabályok szerint megszűnik.

A Tájékoztató lezárásának időpontjában a lakásépítési-értékesítési piac egyik legnagyobb bizonytalansági így kockázati tényezője az újlakás-értékesítés kedvezményes (5%-os) ÁFA-kulcsának sorsa. A kedvezményes ÁFA-kulcs a jelenlegi szabályok szerint 2019. december 31-ig alkalmazható. A 27%-os ÁFA kulcs újra-bevezetése időlegesen komoly fejlesztői-piaci lassuláshoz vezethet.

A lakásfejlesztői piac másik kockázati tényezője az, hogy a magyarországi építőiparból közel 40 ezer szakképzett munkás hiányzik, ami a kapacitások szűkösségét eredményezi, ráadásul az állami beruházások és kereskedelmi ingatlan-fejlesztések is érdemi kapacitáselszívó hatással bírnak a lakásfejlesztések rovására, amely tényezők összességében az építőipari kapacitások túlzott kihasználását okozzák. Mindezek következtében a lakásprojektek érdemi csúszást mutatnak időben, a Budapesten épülő lakások mintegy 63 százaléka esetén tolták ki a fejlesztők a tervezett átadás időpontját.

A budapesti lakás-bérbeadási piac méretének becslése a megbízható adatok hiányában csak közelítéssel lehetséges, az azonban bizonyos, hogy 2016 óta jelentősen növekszik a bérbe adott lakások száma, jelentős, 2017-ben 10% körüli lakbér-emelkedés mellett (*forrás: ingatlan.com*). Ennek egy része a rendszeresen az idegenforgalmi-szállás-szerűen, rövid, jellemzően 2-5 napos tartózkodásra használt lakásállomány (pl. Airbnb). A másik, a Kibocsátó szempontjából figyelmet érdemlő szegmens a hosszú távú (6 hónapnál hosszabb, határozott időtartamra szóló – jellemzően max. 1 éves) bérlettel hasznosított lakások bérlakás-piac. A nem-panorámás, nem-luxus kivitelű, átlagos méretű (30-60 m²) lakások átlagos bérleti díjai Budapesten 115 ezer Ft és 200 ezer Ft/hó között változnak, az egyes kerületek között tapasztalható jelentős különbséggel. Az elérhető bruttó hozam jelenleg, a megnövekedett lakásárak figyelembe vételével 3,5-10,0% (p.a.) között mozog. (*forrás: Cordia International piacelemzés*).

6.2.3.4. ***Ingatlanbefektetési piac***

A magyarországi makrogazdasági környezetnek 2013 óta javuló tendenciája volt. A gazdasági bővülés és a javuló kilátások hatására az ingatlanbefektetési tranzakciók már 790 millió euró nagyságrendet értek el 2015-ben, míg 2016-ban már több mint 1,7 milliárd euró értékű tranzakciós volumen tapasztaltunk. 2017-ben a válság előtti meghaladó szintre, 2 milliárd euró közelébe ugrott a magyarországi ingatlanbefektetések értéke. A CBRE adatai szerint a 2017-es befektetési összvolumen a kereskedelmi ingatlanpiacon 1,78 milliárd euró volt. A prime hozamok tovább csökkennek, Budapesten 6%-ra mérséklődött az irodahozam, ezzel a modern irodaházak piaci értéke tovább növekedhetett, majd egyes tranzakciók már 6% alatti szinten is megvalósultak. A budapesti prime hozamok jelenleg magasabbak a környező közép-európai országokban tapasztalt hozamoknál.

6.2.3.5. ***Ingatlanpiaci várakozások***

A budapesti ingatlanpiac várakozások továbbra is igen kedvezőek. A rekord alacsony kihasználtság és a stabil bérleti díj színvonal kedvező befektetési lehetőséget teremtett. A szűkös építési kapacitás növelte ugyan a fejlesztési tevékenységgel kapcsolatos kockázatokat, de a fejlesztése elhúzódása miatt egyúttal a kihasználtsági ráta jelentős növekedésének a valószínűségét csökkenti. A 2018. június elején tapasztalt piaci várakozások alapján az elvárt hozamok tovább csökkenhetnek, így az elvárt hozamok további csökkenésével az ingatlanok felértékelődése folytatódhat.

6.2.4. A Kibocsátó működése SZIT-ként

A Kibocsátó SZIT-ként történő nyilvántartásba vétele után, annak időtartamára az alábbi, az általános szabályoktól eltérő adószabályokat fogja alkalmazni. Ugyanezen szabályok alkalmazandók a SZIT tulajdonában álló szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságokra (SZIT projektársaság), illetve amennyiben a SZIT-ként való regisztrációt megelőzően a Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként (SZIE) működik, a SZIE időszakra is. A Kibocsátó a SZIT-ként való nyilvántartásba vételt megelőzően nem tervez SZIE-ként működni és SZIE-ként való nyilvántartásba vételt nem kezdeményez.

6.2.4.1. Társasági adó

A SZIT-re a Tao tv. szerinti kapcsolt vállalkozásokra vonatkozó definíciók az általános szabályok szerint alkalmazandók.

A SZIT (és a SZIT projektársaság) által megállapított társaságiadó-alapot – meghatározott kivételekkel – adófizetési kötelezettség nem terheli. Az adómentesség alóli kivételként az általános szabályok szerint adófizetési kötelezettség terheli:

- a SZIT tv. hatálya alá nem tartozó kapcsolt vállalkozásával folytatott ügylet tekintetében alkalmazott adóalap-növelő transzferár-korrektció miatti adóalapot,
- a SZIT tv. hatálya alá nem tartozó kapcsolt vállalkozásaival kötött ügyletből származó, a bevétellel arányos adóalapot, és
- a főtevékenységként épületépítési projekt szervezésével (TEÁOR 4110) foglalkozó gazdasági társaságban fennálló, 10%-ot meghaladó részesedésének értékesítése és nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő kivetezése következtében elszámolt árfolyamnyereséget.

A SZIT, illetve a SZIT projektársaság nem jogosult a Tao tv. 17. § (1) bekezdése szerinti veszteség elhatárolására, illetve annak adóalap-csökkentő tételként történő figyelembevételére sem.

Az adóhatóság által a nyilvántartásból történő törlés napjától a SZIT (SZIT projektársaság) újra az általános szabályok alapján köteles megállapítani az adókötelezettségét.

6.2.4.2. Illeték

Az ingatlanok vagy belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése illetékfizetési kötelezettséget eredményez. Az illeték mértéke a SZIT vagyonszerzése esetében 2%. Bizonyos feltételek teljesülése esetén ugyanezen szabályok alkalmazandók a SZIT projektársaságok illetékfizetési kötelezettségének megállapítása során is.

6.2.4.3. *Helyi iparűzési adó*

A SZIT, illetve a SZIT projektársasága mentes a helyi iparűzési adó alól.

6.3. A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE, LEÁNYVÁLLALATAI ÉS KISEBBSÉGI RÉSZESEDESEI

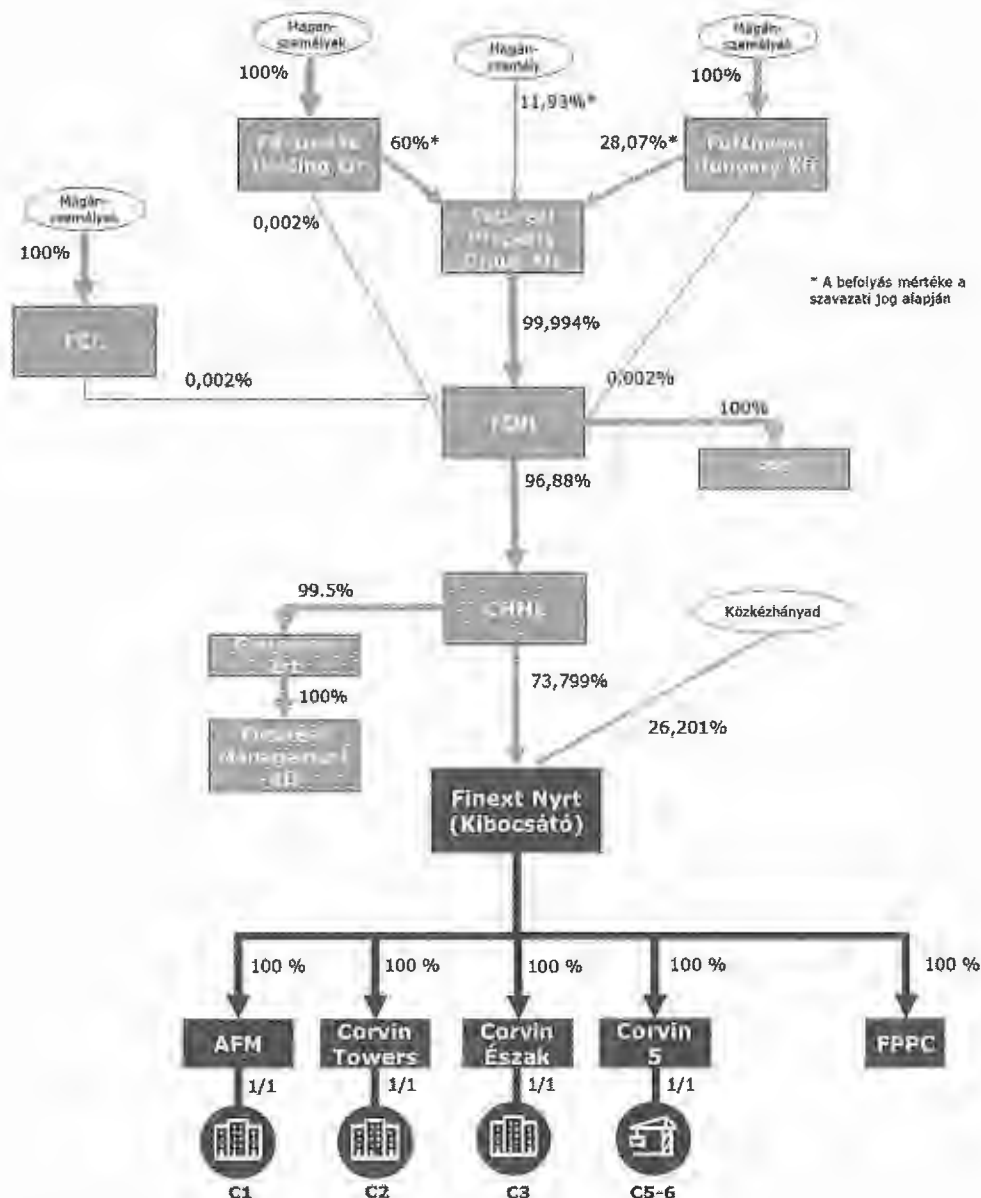
6.3.1. **A Kibocsátó csoporton belüli helyzete**

A Kibocsátó a Futureal csoport tagja.

A Kibocsátó csoporton belüli helyzetét a Kibocsátó tulajdonosi oldaláról a Tájékoztatónak a *Fő részvényesek* c. 6.5. pontja, a Kibocsátó befektetései, leányvállalati részesedései oldaláról a Tájékoztatónak *A Kibocsátó befektetett eszközeinek áttekintése* c. 5.2.1. pontja, *A Kibocsátó befektetései* c. 6.1.3. pontja és *A Kibocsátó leányvállalatai* c. 6.3.2. pontja részletezi.

A Kibocsátó csoporton belüli helyzetét az alábbi ábrák szemléltetik. A Cordia Magyarország Zrt. Közvetett részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban, részesedése azonban elhanyagolható, és a Kibocsátó tevékenységére semmilyen hatással nincs, ezért a Cordia Magyarország Zrt.-t az alábbi ábrák nem tartalmazzák.

6.3.1.2. Csoportstruktúra a Tőkeemelés, a Részvényátruházások és a Projektársaságok megszerzése után



6.3.2. A Kibocsátó leányvállalatai

A Kibocsátó 2018. május 28-án Átruházási Szerződéseket kötött az FPP-vel mint eladóval az eladó tulajdonát képező 4 darab korlátolt felelősségű társaság törzstőkéjének 100%-át megtestesítő üzletrészek fix összegű vételár megfizetése ellenében történő megvásárlása tárgyában. Ezen korlátolt felelősségű társaságok a következők:

- (i) AFM Ingatlanfejlesztő Kft. („**AFM**”, székhely: 1082 Budapest, Futó u. 47-53., 7. em., cégjegyzékszám: 01-09-874029), mely Corvin 1 néven ismert, Budapest 36343/2 hrsz alatt felvett 1082 Budapest, Futó u. 47-53. szám alatt található, 19.125 m² bérbeadható területtel (melyből kb. 190 m² és 98 db parkoló bérbeadatlan) rendelkező irodaépület kizárólagos tulajdonosa. Az irodaépület főbb bérlői között van: a Futureal csoport, az Epam Systems, Provident, Marsh, Ergo, Lufthansa.

- (ii) Corvin Towers Kft. („**Corvin Towers**”, székhely: 1082 Budapest, Futó u. 47-53., 7. em., cégjegyzékszám: 01-09-876520), mely Corvin 2 néven ismert, a Budapest 36343/1/A/1-46 és 36374/0/A/1-40 albtetésszámok alatt nyilvántartott, társasházi formában működő 1082, Budapest, Kisfaludy utca 33-38. és Futó u. 37-45. szám alatt található, 25.664 m² bérbeadható területtel (melyből kb. 262 m² és 75 db parkoló bérbeadatlan) rendelkező irodaépület kizárólagos tulajdonosa. Az irodaépület főbb bérlői között van: a Futureal csoport, az Epam Systems, a Nokia, Provident, Procter&Gamble, Universal McCann, Garantiqva.
- (iii) Corvin Észak Kft. („**Corvin Észak**”, székhely: 1082 Budapest, Futó u. 47-53., 7. em., cégjegyzékszám: 01-09-871873), mely Corvin 3 néven ismert, a Budapest 36349/4 hrsz alatt nyilvántartott, 1082, Budapest, Futó u. 31-33. szám alatt található 6.336 m² bérbeadható területtel (melyből kb. 66 m² bérbeadatlan) rendelkező irodaépület kizárólagos tulajdonosa. Az irodaépület főbb bérlői között van: az Epam Systems és a Tiens.
- (iv) Corvin 5 Projekt Kft. („**Corvin 5**”, székhely: 1082 Budapest, Futó u. 47-53., 7. em., cégjegyzékszám: 01-09-286746), mely a Budapest 363213 hrsz alatt nyilvántartott, 1082, Budapest, Bókay János utca 44-46. szám alatti telekingatlan kizárólagos tulajdonosa, mely telken a Corvin 5 Projekt Kft. jelenleg Corvin 5 néven két ütemben előreláthatólag 28.071 m² bérbeadható területtel (melyből kb. 6.714 m² és 168 db parkoló tekintetében nem került még bérleti szerződés megkötésre) rendelkező irodaépületet valósít meg. Az irodaépület főbb bérlői között van: az Epam Systems és az AdNovum.

A fenti Projektársaságok kizárólagos tulajdonát képező, a Corvin Sétányon működtetett, illetve fejlesztés alatt álló irodaház ingatlanok Magyarország egyik legjelentősebb, szinte minden szükséges szolgáltatással ellátott, kiváló elhelyezkedésű iroda-parkjában találhatóak.

A megvásárolni kívánt társaságok 2018. április 30-i fordulónapra aktualizált legfontosabb pénzügyi mutatói:

- AFM: mérlegfőösszeg 62.918.797 EUR, saját tőke: 33.296.853 EUR, hosszú lejáratú kötelezettségek: 4.218.253 EUR, rövid lejáratú kötelezettségek: 25.403.691 EUR. Nem lejárt (kinnlevő és még nem esedékes) bankkölcsön tartozása 24.429.694 EUR. A társaság törzstőkéjét megtettesítő üzletrészt a társaságot finanszírozó Raiffeisen Bank Zrt. javára alapított zálogjog terheli.
- Corvin Towers: mérlegfőösszeg 85.099.327 EUR, saját tőke: 46.072.671 EUR, hosszú lejáratú kötelezettségek: 36.684.711 EUR, rövid lejáratú kötelezettségek: 2.431.945 EUR. Nem lejárt (kinnlevő és még nem esedékes) bankkölcsön tartozása: 33.936.497 EUR. A társaság törzstőkéjét megtettesítő üzletrészt a társaságot finanszírozó UniCredit Bank Hungary Zrt. javára alapított zálogjog terheli.
- Corvin Észak: mérlegfőösszeg 21.437.235 EUR, saját tőke: 11.590.189 EUR, hosszú lejáratú kötelezettségek: 9.048.221 EUR, rövid lejáratú kötelezettségek: 798.843 EUR. Nem lejárt (kinnlevő és még nem esedékes) bankkölcsön tartozása: 7.571.584 EUR. A társaság törzstőkéjét megtettesítő üzletrészt a társaságot finanszírozó Erste Bank Zrt. javára alapított zálogjog terheli.
- Corvin 5: mérlegfőösszeg 62.438.698 EUR, saját tőke: 27.058.818 EUR, hosszú lejáratú kötelezettségek: 30.008.576 EUR, rövid lejáratú kötelezettségek: 5.371.304 EUR. Nem lejárt (kinnlevő és még nem esedékes) bankkölcsön tartozása: 9.149.399 EUR. A társaság törzstőkéjét megtettesítő üzletrészt a társaságot finanszírozó Erste Bank Zrt. javára alapított zálogjog terheli.

A Kibocsátó a fenti Projektársaságokon kívül az FPPC-ben rendelkezik a 6.1.3.2.2. pontban (*Egyéb részesedések*) bemutatott részesedéssel. Az FPPC főtevékenysége épületépítési projekt szervezése. Az FPPC 2018. évben alakult, beszámolóval lezárt üzleti éve nincs.

6.4. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK ÉS VEZETŐ ÁLLÁSÚ MUNKAVÁLLALÓK

6.4.1. Az Igazgatóság tagjai

A Kibocsátónál Igazgatóság működik, amelynek hatáskörére, feladataira, szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a 6.9.2.2.1. pont foglalja össze. A Kibocsátó Igazgatóságának tagjai és a velük kapcsolatos főbb információk:

Név:	Ezer Rezső
Beosztása (tisztsége):	az Igazgatóság elnöke
Üzleti elérhetősége:	ezer.rezso@futurealgroup.com
Jogviszony kezdete:	2018. május 28.
Jogviszony vége:	Határozatlan időtartamra került megválasztásra
Vezetői szakértelem, tapasztalat:	<p>Korábban a PricewaterhouseCoopers Hungary Kft vállalatfinanszírozási divíziójánál, ingatlan tanácsadóként majd az Arthur Andersen Kft., közép-kelet-európai ingatlantanácsadási részlegénél dolgozott. Ezt követően, 2002-től az IRES/Whitestone csoport résztulajdonosa és ingatlanbefektetésekért felelős partnere volt. Jelenleg többek között a Futureal csoport tranzakciós igazgatója és tulajdonostárs/ügyvezető partner a Whitestone csoportban.</p> <p>Jelenleg is tag és vezető tisztségviselő a Property Ventures Ingatlantanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaságban és a PV Holding Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságban, valamint vezető tisztségviselő a RES Europe-Indochina Ltd-ben.</p>

Név:	Koltai Attila
Beosztása (tisztsége):	az Igazgatóság tagja
Üzleti elérhetősége:	koltai.attila@futurealgroup.com
Jogviszony kezdete:	2018. május 28.
Jogviszony vége:	Határozatlan időtartamra került megválasztásra
Vezetői szakértelem, tapasztalat:	Korábban a Takarékbank Zrt.-nél, a Budapest Bank Zrt.-nél, az OTP Bank Nyrt.-nél és a CIB Bank Zrt.-nél dolgozott vezető kockázat elemzőként, majd vezető üzletkötőként, jelenleg a Futureal csoport finanszírozási és treasury divíziójának vezető elemzője és a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt., valamint a TITÁN FAKTOR Zrt. felügyelőbizottsági tagja.

Név:	Balázsik Zsolt
Beosztása (tisztsége):	az Igazgatóság tagja
Üzleti elérhetősége:	balazsik.zsolt@futurealgroup.com
Jogviszony kezdete:	2012. szeptember 19.
Jogviszony vége:	Határozatlan időtartamra került megválasztásra
Vezetői szakértelem, tapasztalat:	Korábban az Asea Brown Boveri (ABB) Csoporthoz tartozó ABB Szervíz Csoportnál, az EVOLIT Zrt.-nél, valamint a Hídépítő-Soletanche Bachy Mélyalapozó Kft.-nél dolgozott gazdasági igazgatóként és az IMMOFINANZ Csoport Magyarországi Leányvállalatánál pénzügyi igazgatóként. Jelenleg a FUTUREAL Csoport gazdasági igazgatója. Az elmúlt öt évben vezető tisztségviselő volt a Titán Property Kft.-ben és az EURX T-köl Investment Kft.-ben. Jelenleg vezető tisztségviselő a PED-Faktor Zrt.-ben, a Futureal csoporthoz tartozó cégek közül pedig többek között a Futureal Management Kft.-ben, a Cordia Management Kft.-ben és a Cordia Holding Vagyonkezelő Kft.-ben.

Az Igazgatóság egyik tagjának sincs a Kibocsátóval és/vagy annak leányvállalataival kötött olyan munkaszerződése, amely a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írna elő. Az Igazgatóság egyik tagjának sincs Részvényekből való részesedése és/vagy a Részvényekhez kapcsolódó opciói.

6.4.2. A Felügyelőbizottság tagjai

A Kibocsátónál Felügyelőbizottság működik, amelynek hatáskörére, feladataira, szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a 6.9.2.2.2. pont foglalja össze. A Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagjai és a velük kapcsolatos főbb információk:

Név:	Kárpátiné dr. Tordai Judit
Beosztása (tisztsége):	a Felügyelőbizottság tagja
Üzleti elérhetősége:	judit@tordai.hu
Jogviszony kezdete:	2010. december 10.
Jogviszony vége:	Határozatlan időtartamra került megválasztásra
Vezetői szakértelem, tapasztalat:	Korábban jogi előadó volt a Licencia Találmányokat Értékesítő Vállalat jogi és védjegyzosztályán, a Fővárosi Tanács VB Munkaügyi Főosztályán, valamint a Külkereskedelmi Minisztérium jogi osztályán, később a 101. sz. Jogtanácsosi Munkaközösség alapítója és tagja volt, majd ügyvédként dolgozott a Kopcsányi Ügyvédi Irodában, jelenleg a Tordai Ügyvédi Iroda tulajdonosa. Jelenleg tag a PR-inform Public Relation és Reklám Stúdió Betéti Társaságban és a Cream Studio Művészeti és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságban.

Név:	dr. Erdős Ádám
Beosztása (tisztsége):	a Felügyelőbizottság tagja
Üzleti elérhetősége:	erdos.adam@erdosiroda.hu
Jogviszony kezdete:	2018. május 28.
Jogviszony vége:	Határozatlan időtartamra került megválasztásra
Vezetői szakértelem, tapasztalat:	Korábban tagja volt a Budapest 38. számú Ügyvédi Munkaközösségének, majd egyéni ügyvédként, a Debreceni Gördülőcsapágy Gyár és a Magyar RTL Zrt. igazgatóságának tagjaként, a Sigma Zrt. felügyelőbizottságának elnökeként, valamint a Gyomai Kner Nyomda Zrt. felügyelőbizottsági tagjaként dolgozott, jelenleg az Erdős és Társai Ügyvédi Iroda tagja és irodavezetője illetve a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. felügyelőbizottsági elnöke. Az elmúlt öt évben vezető tisztségviselő volt az Oliana Hungary Korlátolt Felelősségű Társaságban.

Név:	Unger Anita
Beosztása (tisztsége):	a Felügyelőbizottság tagja
Üzleti elérhetősége:	unger.anita@tmcfirst.hu
Jogviszony kezdete:	2015. május 15.
Jogviszony vége:	Határozatlan időtartamra került megválasztásra
Vezetői szakértelem, tapasztalat:	Korábban KPMG Hungária Kft., majd KPMG Consulting Kft. és a KPMG European Headquarters (Brüsszel)-nél dolgozott szenior tanácsadóként, ezt követően egyéni tanácsadói tevékenységet végzett, valamint ügyvezető / tulajdonos pozícióban dolgozott a Medeor Egészségtár Kft.-nél továbbá oktatási tevékenységet végzett a KOTK Oktatási Központ Kft.-nél. Jelenleg tanácsadó testületi tag a Consequit Zrt.-nél illetve a Vezetési Tanácsadók Magyarországi Szövetsége CMC bizottságának tagja. Az elmúlt öt évben tag és vezető tisztségviselő volt az ATA Solution Korlátolt Felelősségű Társaságban. Jelenleg tag és vezető tisztségviselő a TMC First Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaságban.

A Felügyelőbizottság egyik tagjának sincs a Kibocsátóval és/vagy annak leányvállalataival kötött olyan munkaszerződése, amely a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írna elő. A Felügyelőbizottság egyik tagjának sincs Részvényekből való részesedése és/vagy a Részvényekhez kapcsolódó opciói.

6.4.3. Az Audit Bizottság tagjai

A Kibocsátónál Audit Bizottság működik, amelynek hatáskörére, feladataira, szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a 6.9.2.2.3. pont foglalja össze. A Kibocsátó Audit Bizottságának tagjai és a velük kapcsolatos főbb információk:

Név:	Kárpátiné dr. Tordai Judit
Beosztása (tisztsége):	az Audit Bizottság tagja
Üzleti elérhetősége:	judit@tordai.hu
Jogviszony kezdete:	2010. december 10.
Jogviszony vége:	Határozatlan időtartamra került megválasztásra
Vezetői szakértelem, tapasztalat:	Korábban jogi előadó volt a Licencia Találmányokat Értékesítő Vállalat jogi és védjegyzosztályán, a Fővárosi Tanács VB Munkaügyi Főosztályán, valamint a

Külkereskedelmi Minisztérium jogi osztályán, később a 101. sz. Jogtanácsosi Munkaközösség alapítója és tagja volt, majd ügyvédként dolgozott a Kopcsányi Ügyvédi Irodában, jelenleg a Tordai Ügyvédi Iroda tulajdonosa.

Jelenleg tag a PR-inform Public Relation és Reklám Stúdió Betéti Társaságban és a Kream Studio Művészeti és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságban.

Név:	dr. Erdős Ádám
Beosztása (tisztsége):	az Audit Bizottság tagja
Üzleti elérhetősége:	erdos.adam@erdosiroda.hu
Jogviszony kezdete:	2018. május 28.
Jogviszony vége:	Határozatlan időtartamra került megválasztásra
Vezetői szakértelem, tapasztalat:	Korábban tagja volt a Budapest 38. számú Ügyvédi Munkaközösségének, majd egyéni ügyvédként, a Debreceni Gördülőcsapágy Gyár és a Magyar RTL Zrt. igazgatóságának tagjaként, a Sigma Zrt. felügyelőbizottságának elnökeként, valamint a Gyomai Kner Nyomda Zrt. felügyelőbizottsági tagjaként dolgozott, jelenleg az Erdős és Társai Ügyvédi Iroda tagja és irodavezetője illetve a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. felügyelőbizottsági elnöke. Az elmúlt öt évben vezető tisztségviselő volt az Oliana Hungary Korlátolt Felelősségű Társaságban.

Név:	Unger Anita
Beosztása (tisztsége):	az Audit Bizottság tagja
Üzleti elérhetősége:	unger.anita@tmcfirst.hu
Jogviszony kezdete:	2015. május 15.
Jogviszony vége:	Határozatlan időtartamra került megválasztásra
Vezetői szakértelem, tapasztalat:	Korábban KPMG Hungária Kft., majd KPMG Consulting Kft. és a KPMG European Headquarters (Brüsszel)-nél dolgozott szenior tanácsadóként, ezt követően egyéni tanácsadói tevékenységet végzett, valamint ügyvezető / tulajdonos pozícióban dolgozott a Medeor Egészségtár Kft.-nél továbbá oktatási tevékenységet végzett a KOTK Oktatási Központ Kft.-nél. Jelenleg tanácsadó testületi tag a Consequit Zrt.-nél illetve a Vezetési

Tanácsadók Magyarországi Szövetsége CMC bizottságának tagja.

Az elmúlt öt évben tag és vezető tisztségviselő volt az ATA Solution Korlátolt Felelősségű Társaságban. Jelenleg tag és vezető tisztségviselő a TMC First Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaságban.

A Audit Bizottság egyik tagjának sincs a Kibocsátóval és/vagy annak leányvállalataival kötött olyan munkaszerződése, amely a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írna elő. Az Audit Bizottság egyik tagjának sincs Részvényekből való részesedése és/vagy a Részvényekhez kapcsolódó opciói.

6.4.4. Nyilatkozatok

A Kibocsátó legjobb saját tudomása, valamint a fenti 6.4.1. pontban megjelölt igazgatósági tagok (az „**Igazgatóság tagjai**”), a fenti 0. pontban megjelölt felügyelőbizottsági tagok (a „**Felügyelőbizottság tagjai**”) és a fenti 6.4.3. pontban megjelölt audit bizottsági tagok (az „**Audit Bizottság tagjai**”) nyilatkozatai alapján kijelenti, hogy

- a) az Igazgatóság tagjai, a Felügyelőbizottság tagjai és az Audit Bizottság tagjai közül senkit nem ítélték el bűncselekmény miatt;
- b) az Igazgatóság tagjai, a Felügyelőbizottság tagjai és az Audit Bizottság tagjai közül senki nem volt részese olyan csődeljárásnak vagy felszámolásnak az elmúlt öt évben, amely igazgatósági tagsági tisztségéből eredt;
- c) az Igazgatóság tagjai, a Felügyelőbizottság tagjai és az Audit Bizottság tagjai közül senki ellen nem emeltek vádat és/vagy alkalmaztak törvényi vagy szabályozó hatóság (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által kiszabott szankciókat, és senkit nem tiltottak el bírósági ítélettel valamely kibocsátó társaság igazgatási, irányító és felügyelő szervében betöltött tagságától, illetve üzleti tevékenységének irányításától az előző öt évben,
- d) az Igazgatóság tagjai, a Felügyelőbizottság tagjai és az Audit Bizottság tagjai közül senki nem kötött olyan megállapodást, amelyek értelmében meghatározott időtartamra korlátozzák a Kibocsátó értékpapírjaiban való részesedése elidegenítését,
- e) az Igazgatóság tagjai, a Felügyelőbizottság tagjai és az Audit Bizottság tagjai között nem áll fenn családi kapcsolat,
- f) az Igazgatóság tagjai, a Felügyelőbizottság tagjai és az Audit Bizottság tagjai, valamint a vezető állású munkavállalók közül senki tekintetében nem áll fenn, illetve nem várható összeférhetetlenség a Kibocsátó számára végzett feladatok, illetve az igazgatóság tagjainak magánérdeke és/vagy más feladatai között, és
- g) az Igazgatóság tagjai, a Felügyelőbizottság tagjai és az Audit Bizottság tagjai, valamint a vezető állású munkavállalók közül senki nem kötött a Kibocsátó fő részvényeseivel, ügyfeleivel, szállítóval vagy egyéb személyekkel olyan megállapodásokat vagy egyezségeket, amelynek alapján választották volna az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság, illetve az Audit Bizottság tagjává vagy a vezető állású munkavállalóvá.

A Kibocsátó kijelenti, hogy a Budapesti Értéktőzsde és a Kibocsátó honlapján közzétett Felelős Társaságirányítási Gyakorlatról szóló nyilatkozata szerint teljesíti a Budapesti Értéktőzsde által közzétett Felelős Társaságirányítási Ajánlásokban foglaltakat.

6.4.5. Javadalmazás és juttatások

6.4.5.1. Javadalmazások és juttatások az utolsó teljes pénzügyi év tekintetében

- (i) az Igazgatóság tagjai nem részesültek juttatásban a Kibocsátótól és leányvállalataitól a 2017. december 31-ével végződő pénzügyi évben.
- (ii) a Felügyelőbizottság minden tagja bruttó 800.000,- Ft összegű tiszteletdíjban részesült a 2017. december 31-ével végződő pénzügyi évben, egyéb juttatásban a Felügyelőbizottság tagjai a Kibocsátótól és leányvállalataitól nem részesültek.

6.4.5.2. Javadalmazások és juttatások 2018. május 28. napjától kezdődően

- (i) az Igazgatóság elnöke bruttó 1.000.000 Ft/naptári negyedév, míg az Igazgatóság minden egyes tagja bruttó 500.000 Ft/naptári negyedév összegű tiszteletdíjban részesül a Kibocsátótól.
- (ii) a Felügyelőbizottság és az Audit Bizottság elnöke bruttó 1.000.000 Ft/naptári negyedév, minden tagja bruttó 500.000 Ft/naptári negyedév összegű tiszteletdíjban részesülnek a Kibocsátótól, együttesen, mindkét tisztségükre tekintettel.

Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai e tisztségükből eredő feladatokon kívül semmilyen egyéb minőségükben nem nyújtanak szolgáltatást a Kibocsátónak és/vagy a Kibocsátó leányvállalatainak, azok semmilyen formában nem fizetnek vagy adnak számukra szolgáltatási díjat vagy egyéb javadalmazást vagy juttatást, sem pénzben, sem természetben. A Kibocsátó és a Kibocsátó leányvállalatai nem határolnak el, tartalékolnak vagy halmoznak fel az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai számára semmilyen összeget nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából.

6.5. FŐ RÉSZVÉNYESEK

6.5.1. Közvetlen tulajdonosok

6.5.1.1. A Kibocsátó részvényesei a Tőkeemelés előtt

A Kibocsátónak a Tőkeemelés előtt egy fő részvényese volt, a Cordia Homes Holding Limited (székhely: Kyriakou Matsi 16, Eagle House, 10th Floor, Agioi Omologites, P.C. 1082, Nicosia, Ciprus, „CHHL”), amely a Kibocsátóban 481.900 db „A” Részvénnyel rendelkezett, amely 96,38%-os szavazati jogot testesített meg.

6.5.1.2. A Kibocsátó részvényesei a Tőkeemelés és a Részvényátruházások után

A Kibocsátónak a Tőkeemelés és a Részvényátruházások után a 2018. szeptember 5-i állapot szerint egy fő részvényese van, a CHHL, amely a Kibocsátóban 481.900 db „A” Részvénnyel (amely az összes szavazati jog 5,35444%-át testesíti meg), és 12.320.000 db „B” Részvénnyel (amely az összes szavazati jog 68,44444%-át testesíti meg), összesen 73,799%-os szavazati jogot megtestesítő részesedéssel rendelkezik.

A CHHL fenti részesedésén túl – az összesen 17.000.000 „B” Részvényből – fennmaradó, összesen 26%-os szavazati jogot megtestesítő 4.680.000 db „B” Részvénnyel olyan részvényesek rendelkeznek, akiknek a Kibocsátóban közvetlenül és közvetve birtokolt, szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogainak aránya egyenként nem éri el az 5%-ot („**Közkézhányadtulajdonosok**”).

A Kibocsátó fő részvényese nem rendelkezik eltérő szavazati jogokkal. A Részvények a névértékükkel arányos mértékű szavazati jogot biztosítanak akként, hogy minden egyes részvény névértékének minden 100 Ft-ja (egyszáz forintja) után a részvényt 1 db (egy darab) szavazat illeti, és a részvények tulajdonosait megilletik azok a jogok, amelyeket a Ptk. és az Alapszabály biztosít.

6.5.2. Közvetett (tényleges) tulajdonosok

Az alábbi 6.5.2.1. pontban és 6.5.2.2. pontban részletezettek szerint a közvetett (tényleges) tulajdonosok személyében a Tőkeemelés semmilyen változást nem eredményez.

A közvetett (tényleges) tulajdonosok befolyásának mértéke a Tpt. 65/A. §-nak megfelelően került kiszámításra. A Tpt. 65/A. § (1) bekezdése alapján a befolyás mértékének megállapítása során a közvetlen és a közvetett befolyást [5. § (1) bekezdés 84. pont], az összehangoltan eljáró személyek, valamint a közeli hozzátartozó befolyásának mértékét egybe kell számítani. A Tpt. 5. § (1) bekezdés 84. pontja szerint közvetett tulajdon, illetve közvetett befolyás: egy vállalkozás tulajdoni hányadának, illetőleg szavazati jogának a vállalkozásban tulajdoni részesedéssel, illetőleg szavazati joggal rendelkező más vállalkozás (köztes vállalkozás) tulajdoni hányadán, szavazati jogán keresztül történő gyakorlása. A közvetett tulajdon, a közvetett befolyás arányának megállapításához a közvetett tulajdonnal, közvetett befolyással rendelkezőnek a köztes vállalkozásban fennálló szavazati jogát vagy tulajdoni hányadát meg kell szorozni a köztes vállalkozásnak a vállalkozásban fennálló szavazati vagy tulajdoni hányada közül azzal, amelyik a nagyobb. Ha a köztes vállalkozásban fennálló szavazati vagy tulajdoni hányad az ötven százalékot meghaladja, akkor azt egy egészsként kell figyelembe venni.

A Kibocsátó fölött közvetve ellenőrzési jogot, valamint a Tpt. VII. Fejezete szerinti befolyást a fentiek alapján Futó Gábor András és dr. Futó Péter György (a **“Tényleges Tulajdonosok”**) gyakorolnak. Tekintettel arra, hogy a Tényleges Tulajdonosok közeli hozzátartozók, az alábbi 6.5.2.1. pont és 6.5.2.2. pont a Kibocsátóban fennálló együttes befolyásukat szemlélteti.

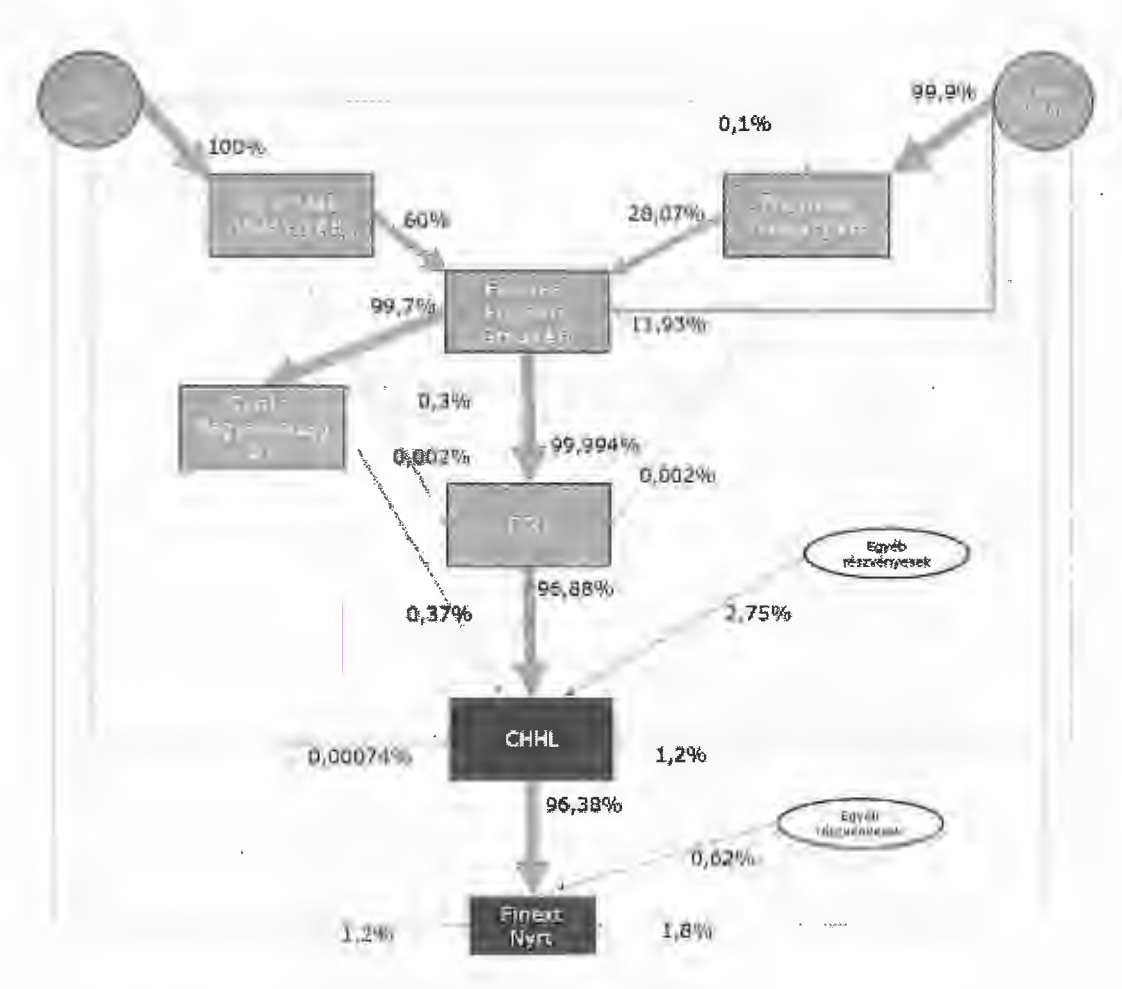
Az ellenőrzés jellege közvetett tulajdoni befolyáson alapuló tulajdonosi érdekelttség. Az ellenőrzési joggal való visszaélés megakadályozására elfogadott intézkedések magukba foglalják a Kibocsátó – Alapszabályban rögzített – társasági szervein (Igazgatóság, Felügyelőbizottság, Audit Bizottság), valamint könyvvizsgálóján keresztül megvalósuló hatáskörmegosztást és kontrollt, valamint a nyilvános működés keretében fokozottan érvényesített transzparens döntéshozatali eljárásokat.

A Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy a CHHL-en és a Tényleges Tulajdonosokon kívül más akár közvetlenül, akár közvetve a Kibocsátóban olyan tőkerészesedéssel vagy szavazati joggal rendelkezne, amelyet a részesedés összegével együtt jelenteni kell. A Kibocsátó számára nem ismert olyan megállapodás, amely végrehajtása egy későbbi időpontban a kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.

6.5.2.1. A Tényleges Tulajdonosok a Tőkeemelés előtt

A Tőkeemelés előtt a Tényleges Tulajdonosoknak együttesen a Kibocsátó alaptőkéjét megtestesítő „A” Részvények által gyakorolható összesen 500.000 szavazatból 496.900 szavazat felett volt közvetett befolyása, ami által együttes közvetett részesedésük a Kibocsátó tőkéjében, illetve szavazati jogai tekintetében 99,38% volt.

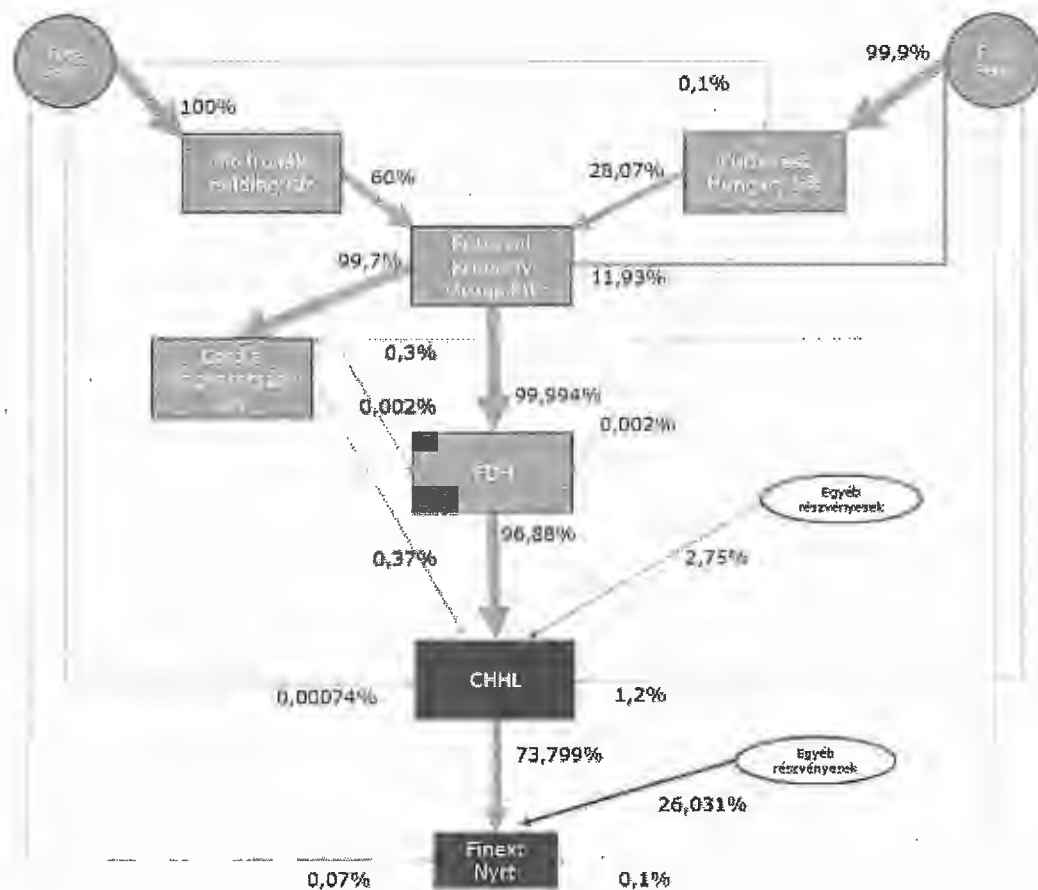
A Tényleges Tulajdonosok befolyásának a Tőkeemelés előtti szerkezetét az alábbi ábra szemlélteti:



6.5.2.2. A Tényleges Tulajdonosok a Tőkeemelés és a Részvényátruházások után

A Tőkeemelés és a Részvényátruházások következtében a Tényleges Tulajdonosok a Kibocsátó alaptőkéjét együttesen megtestesítő „A” Részvények és „B” Részvények által gyakorolható összesen 90.000.000 szavazatból 66.569.000 szavazat felett rendelkeznek közvetett és közvetlen befolyással, ami által kettejük közvetlen és közvetett együttes részesedése a Kibocsátó tőkéjében, illetve szavazati jogai tekintetében 73,9655556%.

A Tényleges Tulajdonosok befolyásának 2018. szeptember 5-én fennálló – a Tőkeemelés és a Részvényátruházások utáni – szerkezetét az alábbi ábra szemlélteti:



6.6. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátó a szokásos üzletmenetében a jelen pontban részletezett szerződéseket kötötte meg. A Kibocsátó egyéb a szokásos üzletmeneten kívüli lényeges szerződést nem kötött.

A Projektársaságok a szokásos üzletmenet során bérleti szerződéseket és egyéb az ingatlanok kezelésére vonatkozó szerződéseket kötöttek. Bár az ingatlanfejlesztő társaságok esetében a kivitelezésre és finanszírozásra kötött szerződések a szokásos üzletmenet részét képezik, ettől függetlenül ezekről a szerződésekről itt említést teszünk.

6.6.1. Az Átruházási Szerződések

6.6.1.1. Az Átruházási Szerződések tárgya

A Kibocsátó mint vevő 2018. május 28-án felfüggesztő feltételhez kötött üzletrész-adásvételi szerződéseket („Átruházási Szerződések”) kötött a Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal („FPP”, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet; cégjegyzékszám: 01-10-049659) mint eladóval a Projektársaságok megvásárlása tárgyában. Az Átruházási Szerződések által a Kibocsátó megszerzi a Projektársaságok törzstőkéjének 100%-át (száz százalékát) megtestesítő üzletrészeket („Üzletrészek”).

A Projektársaságok kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

Projektársaság	Ingatlan
AFM	A CORVIN One vagy Corvin 1 néven ismert, Budapest 36343/2 hrsz alatt felvett 1082 Budapest, Futó u. 47-53. szám alatt található, 19.125 m ² bérbeadható területtel (melyből kb. 190 m ² és 98 db parkoló bérbeadatlan) rendelkező irodaépület („C1”)
Corvin Towers	A Corvin Towers vagy Corvin 2 néven ismert, a Budapest 36343/1/A/1-46 és 36374/0/A/1-40 albtetés számok alatt nyilvántartott, társasházi formában működő 1082, Budapest, Kisfaludy utca 33-38. és Futó u. 37-45. szám alatt található, 25.664 m ² bérbeadható területtel (melyből kb. 262 m ² és 75 db parkoló bérbeadatlan) rendelkező irodaépület („C2”)
Corvin Észak	A Corvin Corner vagy Corvin 3 néven ismert, a Budapest 36349/4 hrsz alatt nyilvántartott, 1082, Budapest, Futó u. 31-33. szám alatt található 6.336 m ² bérbeadható területtel (melyből kb. 66 m ² bérbeadatlan) rendelkező irodaépület („C3”)
Corvin 5	A Budapest 363213 hrsz alatt nyilvántartott, 1082, Budapest, Bókay János utca 44-46. szám alatti telekingatlan, mely telken a beruházó két ütemben előreláthatólag 28.071 m ² bérbeadható területtel rendelkező irodaépületet (Corvin Technology & Science Park) valósít meg („C5-6”).

Az AFM, a Corvin Towers és a Corvin Észak tulajdonában álló Ingatlanokon található irodaházakat tulajdonosuk bérbeadással hasznosítja. A Corvin 5 tulajdonában álló Ingatlanon folyamatban van egy irodaház két ütemben történő megépítése.

6.6.1.2. *A vételár megfizetése és az Üzletrészek átszállása*

6.6.1.2.1. Vételárak meghatározása

A vételárak meghatározása mellett az FPP-nek az AFM és a Corvin Towers által nyújtott kölcsönökből, valamint az FPP által a Corvin 5-nek nyújtott kölcsönből eredő tartozással is elszámoltak a felek, az alábbiak szerint:

- (i) Az AFM törzstőkéjét megtestesítő üzletrész vételára 34.880.967 EUR (amely mellett 4.741.460 EUR összegű, kölcsönből eredő tartozást a Kibocsátó átvállal az FPP-től);
- (ii) A Corvin Towers törzstőkéjét megtestesítő üzletrész vételára 47.036.019 EUR (amely mellett 6.875.068 EUR összegű, kölcsönből eredő tartozást a Kibocsátó átvállal az FPP-től);
- (iii) A Corvin Észak törzstőkéjét megtestesítő üzletrész vételára 12.072.920 EUR; és
- (iv) A Corvin 5 törzstőkéjét megtestesítő üzletrész vételára 27.032.191 EUR (amely mellett 17.682.895 EUR összegű, kölcsönből eredő követelést a Kibocsátó megvásárol az FPP-től).

6.6.1.2.2. Kölcsönkövetelések rendezése

Az FPP kölcsöntartozásai Kibocsátó általi átvállalásának – a fenti 6.6.1.2.1. pont (i) és (ii) pontjai szerinti – ellenértékét megtestesítő pénzköveteléseket a Kibocsátó és az FPP 2018. június 1-i megállapodásukban beszámították az FPP – fenti 6.6.1.2.1. pont (iv) pont szerinti – kölcsönkövetelésének Kibocsátó általi megvásárlásáért fizetendő követelésvásárlási vételárba. Az így kialakult összeget $(17.682.895 \text{ EUR} - [4.741.460 \text{ EUR} + 6.875.068 \text{ EUR}] = 6.066.367 \text{ EUR})$ a Kibocsátó megfizette az FPP-nek, aminek hatására az FPP-nek a Kibocsátó és a Projektársaságok felé fennálló kölcsöntartozásai és kölcsönkövetelései megszűntek.

6.6.1.2.3. Zárási feltételek

Az Üzletrészek átruházása az Átruházási Szerződések zárásával valósul meg. A zárás feltételeiként az Üzletrészek tulajdonjogának átszállása tekintetében a Kibocsátó és az FPP a 2018. június 7-i megállapodásukban az alábbiakat határozták meg:

- I. A Tőkeemelés sikeres végrehajtása és cégbírósági bejegyzése;
- II. A Kibocsátó többségi tulajdonosa a CHHL marad; és
- III. A Kibocsátó FPP felé fennálló összesített vételártartozásának összege 37.800.000 EUR összeg alá csökkent.

A Kibocsátó az Üzletrészeket az Üzletrész Zálogokkal terheltlen vásárolta meg, és a Bankok hozzájárulása a fenti zárási feltételeken túlmenően szükséges az Üzletrészek tulajdonjogának joghatályos átszállásához.

6.6.1.2.4. Az Üzletrészek átszállása

A jelen Tájékoztató azzal a feltételezéssel készült, hogy az Üzletrészek tulajdonosa a Kibocsátó lesz, tekintettel arra, hogy az Üzletrészek tulajdonjogának átszállásához a 6.6.1.2.3. pont szerint

szükséges 3 feltétel közül a 6.6.1.2.3. pont I. és a II. alpontjai szerinti feltételek már 2018. szeptember 5. előtt teljesültek, a 6.6.1.2.3. pont III. alpontjában megjelölt feltétel pedig a Kibocsátó diszkrecionális döntése alapján bármikor teljesülhet, az alábbiakra tekintettel:

- (i) A Projekttársaságok Átruházási Szerződések szerinti összesített vételárából, amely 121.222.097 EUR (vételár 121.022.097 EUR + a nettó követelés rendezéséhez kapcsolódó 200.000 EUR többlet pénzkifizetés), a Tájékoztató 5. fejezetének 3. alpontja szerint részletezett módon 2018. szeptember 5. előtt már kiegyenlítésre került 81.632.097 EUR, amelynek forrása a Tőkeemelés és az 5. pont 2. alpontja szerinti osztalékbevételek voltak.
- (ii) A 2018. szeptember 5-én fennálló vételár-hátralék összege 39.390.000 EUR, amelyre tekintettel a fenti 3. pontban megjelölt zárási feltételként meghatározott összeg eléréséhez 1.590.000 EUR megfizetése szükséges. Ennek forrása a jelenleg szabad pénzeszközként a Kibocsátó rendelkezésére álló 6.359.000 EUR.
- (iii) A fenti 3. pontban megjelölt zárási feltételként meghatározott összeg eléréséhez szükséges 1.590.000 EUR megfizetése után a fennmaradó 37.800.000 EUR vételárhátralékot a Kibocsátó a működése során folyamatosan törleszti, amelynek forrása többek között a Kibocsátó és a Projekttársaságok 5.1.1. pontban bemutatott szerkezetű – főként bérleti szerződésekből eredő – árbevétele.

Az FPP részére 2018. szeptember 5-ig megfizetett összeg összesen 87.698.464 EUR, amely a vételár-tartozás (i) pont szerint megfizetésre került összegéből (81.632.097 EUR) és a kölcsönkövetelések rendezése során a 6.6.1.2.2. pont szerint részletezett módon megfizetett összegből (6.066.367 EUR) áll.

6.6.1.2.5. A zárás után fennmaradó vételártartozás megfizetésére vonatkozó kötelezettségek

Fontos kiemelni az Átruházási Szerződésekben az Üzletrészek tulajdonjogának átruházását követően fennmaradó vételár megfizetésére vonatkozó alábbi kikötéseket:

- a Kibocsátó a fennálló együttes vételártartozást egy vagy több részletben, véghatáridő meghatározása nélkül jogosult és köteles kifizetni az FPP-nek mint eladónak,
- a Kibocsátó mindenkor a rendelkezésére álló szabad pénzeszközei terhére köteles bármely törlesztést teljesíteni az eladónak a vételártartozás terhére, azzal, hogy a kifizetést követően legfeljebb 1.000.000.000 HUF (egymilliárd forint) összegű működési készpénztartalékkal rendelkezhet ameddig fennáll vételártartozás;
- a fenti ponttól eltérően, amennyiben a Kibocsátó utóbb újabb alaptőke-emelést határoz el, úgy annak bevételeit a tőkeemelés 50%-os mértékben nem köteles a vételártartozás törlesztésére fordítani, amennyiben azt az alaptőke-emelés cégbírósági bejegyzését követő 365 napon belül egyéb befektetésekre használja;
- a Kibocsátó köteles a zárás napjától (a zárás napját nem beleértve) a vételártartozás teljes és maradéktalan megfizetésének napjáig terjedő időre a vételártartozás mindenkor kinnlevő összege után eladónak a mindenkori 3 havi EURIBOR + 3% (vagy ha az EURIBOR bármikor 0 vagy negatív, akkor 3%) mértékű éves kamatot fizetni. A kamat összege a vételártartozás végső megfizetésével együtt esedékes, a megfizetés napjáig pedig naptári évente, minden naptári év utolsó napján, tőkésedik.
- amennyiben a Kibocsátó többségi tulajdonosa már nem a CHHL, a teljes vételártartozás azonnal esedékessé válik.

6.6.1.3. *Főbb eladói kötelezettségvállalások és szavatosságok*

Az aláírás és a zárás közötti időszakra vonatkozó eladói kötelezettségvállalások között az FPP vállalta, hogy nem értékesíti, ruházza át, terheli meg az Üzletrészeket és a biztosítja, hogy a Projektársaságok sem értékesítik, ruházzák át, terhelik meg Ingatlanokat; hogy nem módosítja az Üzletrész Zálogok alapjául szolgáló szerződéseket és biztosítja, hogy a Projektársaságok se módosítsák a Finanszírozási Szerződéseket és az ahhoz kapcsolódó biztosítéki szerződéseket; hogy nem köt, módosít vagy szüntet meg semmilyen, az Ingatlanokat érintő szolgáltatási vagy közműszolgáltatási szerződést; és hogy nem köt, módosít vagy szüntet meg semmilyen bérleti szerződést.

Az FPP által az Átruházási Szerződésekben tett főbb nyilatkozatok és szavatosságvállalások az alábbiakban foglalhatók össze:

- **[Üzletrészek]** Az FPP kizárólagos tulajdonosa a Projektársaságok üzletrészeinek, melyek az Üzletrész Zálogok kivételével per-, teher és igénymentesek, semmilyen hatósági vagy bírósági határozat nem korlátozza, akadályozza vagy változtatja meg az üzletrészek megszerzését. Az Üzletrész Zálogok kivételével nincs olyan megállapodás hatályban, amely jelenlegi vagy jövőbeni jogosultságot keletkeztetne harmadik személy javára a Projektársaságok jegyzett tőkéjéből való részesedésszerzésre, vagy ilyen részesedés átruházására, illetve átruházásának, visszaváltásának vagy visszafizetésének kikényszerítésére.
- **[Jogszerű működés]** A Projektársaságok rendelkeznek minden, a gazdálkodó tevékenység hatékony végzéséhez szükséges releváns engedéllyel és jóváhagyással és rendelkeznek a működéséhez szükséges valamennyi olyan engedéllyel, melynek rendelkezésre állását jogszabály megkívánja. A Projektársaságok rendelkeznek a tulajdonukban álló eszközökre vonatkozó vagyontulajdonosi biztosítással – az Ingatlanokat érintően olyan összegekre és olyan feltételekkel, amelyek megfelelnek a bérleti szerződések és a Finanszírozási Szerződések rendelkezéseinek – továbbá szakmai felelősségbiztosítással. Az Ingatlanok kivitelezéséhez, használatához vagy használatbavételéhez, és annak jelenlegi használatához szükséges valamennyi építési és használatbavételi engedély beszerzésre került és ezeknek, valamint az ezek kiadásakor hatályos jogszabályoknak, az Ingatlanok megfelelnek.
- **[Gazdálkodás és eljárások]** A Projektársaságok folyamatosan törlesztik adósságaikat, egyik hitelezőjükkel sem kötöttek semmilyen egyezséget, és nincs semmilyen 30 (harminc) napnál régebbi lejárt és meg nem fizetett tartozásuk. A Projektársaságokat nem terheli semmilyen pénzügyi kötelezettség, kivéve a Projektársaságoknak a Finanszírozási Szerződések és a tagi kölcsönszerződések alapján fennálló tartozások visszafizetésére vonatkozó kötelezettségét. Egyik Projektársaság sem áll csődeljárás, vagy felszámolás alatt, és semmilyen ezekkel kapcsolatos vagy egyéb polgári, büntető, vagy választottbírósági eljárást nem kezdeményeztek a Projektársaságok ellen, valamint az Ingatlanok vagy azok bármely része vonatkozásában nincs folyamatban kisajátítási eljárás sem.
- **[Adózás]** A Projektársaságok szabályszerűen benyújtottak minden adó- és egyéb közteherbevallást és adómentesség iránti kérelmet, és előreláthatóan semmilyen kimutatás, számítás vagy bevallás nem képezi vita tárgyát a hatáskörrel rendelkező, illetékes adóhatóságokkal. A Projektársaságok befizettek minden esedékessé vált adó-

előleget, adót és egyéb közterhet, szabályszerűen levontak minden harmadik feleknek teljesített kifizetés után levonandó adóelőleget, adót és egyéb közterhet, valamint a szokásos és általános üzleti gyakorlat által megkívánt esetekben céltartalékot képeztek az esedékessé váló adó-előleg, adó és egyéb közteher fizetési kötelezettségek teljesítése céljából.

- [**Munkavállalók**] A Projekttársaságoknak nincsenek és nem is voltak munkavállalói.
- [**Az Ingatlanok terhei**] Az Ingatlanokat kizárólag a Bankok javára a Finanszírozási Szerződések biztosítékeként alapított terhek és az Átruházási Szerződésekben meghatározott terhek terhelik. Ezen terhektől eltekintve az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.
- [**Építési munkálatok**] Az Ingatlanon elvégzett építési munkálatok során nem került alkalmazásra a vonatkozó jogszabályok alapján károsnak tekintett építési anyag vagy kivitelezési eljárás, illetve olyan építési anyag vagy kivitelezési eljárás, amely nem felel meg a jogszabályoknak és a vonatkozó kötelező szabványoknak (ezek hiányában a megfelelő kivitelezési gyakorlatnak).
- [**Az Ingatlanok felépítményeinek műszaki állapota**] Az Ingatlanoknak nincs szerkezeti hibája vagy más lényeges hibája, és a felépítménnyel rendelkező Ingatlanok tekintetében a központi berendezések (beleértve korlátozás nélkül a hűtő-fűtő rendszereket és a tűzjelző rendszert) valamennyi lényeges tekintetben koruknak megfelelő műszaki állapotban vannak, megfelelően vannak karbantartva és alkalmasak arra, hogy azokat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően használják.
- [**Környezetvédelmi előírások**] Az Ingatlanok megfelelnek valamennyi az emberi egészség vagy biztonság, a természet vagy a természeti erőforrások védelmére vagy ezek károsodásának megelőzésére vagy a veszélyes anyagok használatára, tárolására, kezelésére, eltakarítására, elszállítására, gyártására vagy azok megsemmisítésére vonatkozó jogszabálynak.
- [**Bérleti szerződések**] A bérleti szerződések szabályszerűen és érvényesen kerültek megkötésre a Projekttársaságok és a bérlők által, és valamennyi bérleti szerződés érvényes és hatályos. A bérlők egyike sem áll késedelemben semmilyen fizetéssel valamely bérleti szerződés alapján, és egyik bérlő sincs súlyos szerződésszegésben valamely bérleti szerződés alapján. Egyik bérleti szerződés vagy bármely bérlő által azok alapján fizetendő összegek egyike sem került engedményezésre, elzalogosításra vagy megterhelésre (kivéve a Bankok javára alapított biztosítékokat). Valamennyi bérlő által a bérleti szerződésekhez kapcsolódóan adott biztosíték a Projekttársaságok rendelkezésére áll a bérleti szerződések követelményei szerint és egyetlen biztosíték sem került lehívásra vagy egyéb módon igénybevételre.

6.6.2. Corvin 5 Kivitelezési Szerződés

A Cordia Ingatlanbefektetési Alap és a Pedrano Construction Holding fővállalkozói kivitelezési szerződést kötött építészeti és mérnöki munkákra. 2017 május 13-án ezt a szerződést átruházták a Corvin 5-re, mint a C5-6 telkének új tulajdonosára. 2017 május 5-én és 2017 december 1-én a Corvin 5 és a fővállalkozó új szerződéseket kötött a 2018. november 30-ig befejezendő kivitelezési munkákra és a 2019 május 30-ig elvégzendő, a második fázisba tartozó építési munkákra

vonatkozóan. A kivitelezési szerződésből eredő, a feleknek egymással szemben fennálló követelése nem volt. A fővállalkozó nem volt késedelemben és nem érvényesített a Corvin 5 kötbért. A Corvin 5 jogosult a fővállalkozóhoz címzett egyoldalú értesítésével átruházni a kivitelezési szerződést.

6.6.3. A Finanszírozási Szerződések

A Projektársaságok az ilyen társaságoknál szokásos üzletmenetnek megfelelően különböző finanszírozó bankoktól („Bankok”) a fejlesztésekkel kapcsolatosan hiteleket vettek fel az alábbiak szerint.

Az AFM az MKB Bank Zrt-vel kötött eredetileg hitelszerződést, amely szerződésátruházás útján került átruházásra a Raiffeisen Bank Zrt. részére 2017. december 20-án, a hitelhez kapcsolódó biztosítékokkal együtt. Az eredeti MKB hitelszerződést 2007. február 16-án kötötték meg, és több alkalommal módosították. A kölcsönszerződésben szereplő tőkeösszeg 32.800.000 EUR, a hiteldokumentáció szerint a 2017. december 20-án fennálló tartozás 25.199.550 EUR.

Az AFM Raiffeisen Bank Zrt.-vel szemben fennálló tartozása 2018. december 31-én lejár. A refinanszírozásra irányuló tárgyalások megkezdődtek, a bank által kiadott végső feltételeket (term sheet) a Kibocsátó elfogadta. E szerint a hitelösszeg várhatóan 30.000 ezer euróra emelkedik.

A Corvin Towers 2007. július 25-én hitelszerződést kötött a CIB Bank Zrt-vel és az Unicredit Bank Zrt-vel mint finanszírozókkal a C2 fejlesztésével kapcsolatosan, 42.199.200 EUR tőkeösszege szólóan. A CIB Bank Zrt. részesedése és ezáltal a teljes hitelkeret átkerült az Unicredit Bank Zrt-re 2015-ben. A fennálló hitelállomány 2017-re körülbelül 38 millió euró volt, a végső visszafizetési határidő 2020. december 31.

A Corvin Észak az Erste Bank Zrt-vel, mint hitelnyújtóval kötött hitelszerződést, 2.086.500.000 forint összegű hitelre, amelyet később 3.200.000 euróval emeltek. A kölcsönt a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramjának 2. szakasza keretében nyújtották, a végleges visszafizetési határidők: 2025. március 16. és 2025. március 31.

A C5-6 fejlesztéséhez a Corvin 5 mint hitelfelvevő az Erste Bank Zrt-vel a kivitelezés és a járulékos költségek finanszírozására kötött hitelszerződést 2017. február 7-én, amely az építés befejezését követően projekthitellé alakul. A hitelkeret összege összesen 45.088.000 EUR, amely két részletre oszlik: a C5 és a C6 finanszírozására. A hitelkeretet részben a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramjának 3. szakasza keretében nyújtották.

6.7. KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT ÜGYLETEK

A jelen fejezet a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételeket, a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni ráfordításokat, követeléseket és kötelezettségeket összegzi, valamint bemutatja a Kibocsátó és kapcsolt vállalkozásai között fennálló egyes főbb üzleti kapcsolatok legfontosabb adatait. A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott eredményt érintő tranzakciók (adminisztrációs szolgáltatások költsége) a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakra 600.000,- Ft összeget tettek ki, ami 7,4% arányt képvisel a Kibocsátó forgalmában. Az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta, amelyre vonatkozóan auditált pénzügyi információkat tettek közzé, nem került sor ügyletre a Kibocsátó és kapcsolt vállalkozása között. A jelen fejezetben bemutatott pénzügyi adatok a 2018. május 28-án az FPP-vel, mint eladóval kötött Átruházási Szerződések hatását nem tükrözik, mivel azok pénzügyi zárása még nem történt meg.

A kapcsolt vállalkozásokkal kötött tranzakciók az IAS 24 előírásaival összhangban kerülnek bemutatásra.

6.7.1. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek

Szolgáltatások nyújtása kapcsolt vállalatok számára, ezer euró	Finext	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5
	2017				
Összesen	-	527	636	-	3

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

A Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevétel elsősorban a Futureal Management Kft, Cordia Management Kft, a Finext Inkubátorház Kft és Corvin Innoservice Kft által az irodaházakban bérelt területek után a Projektársaságok által számlázott összegeket tartalmazza.

6.7.2. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni ráfordítások

Termékek és szolgáltatások beszerzése kapcsolt vállalatoktól, ezer euró	Finext	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5
	2017				
A kulcspozícióban lévő vezetők által ellenőrzött társaság	2	171	227	57	209
Összesen	2	171	227	57	209

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

A Kapcsolt vállalkozásokkal szemben felmerült ráfordítások elsősorban a menedzsment szolgáltatásokat tartalmazzák.

6.7.3. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések

Kapcsolt felekkel szembeni követelések, ezer euró	Finext	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5
	2017.12.31.				
Összesen	1.687	116	260	-	-

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

A Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések elsősorban az irodaházakban bérelt területek után a Projektársaságok által 2017. december 31-én fennálló nyitott egyenlegeket tartalmazza. A Kibocsátó 2017. december 31-én 1.687 ezer euró hitelkövetelést tartott nyilván az FDH-val szemben, amely fordulónapot követően visszafizetésre került.

6.7.4. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek

Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben, ezer euró	Finext	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5
	2017.12.31.				
Összesen	2	163	59	11	8

Forrás: a Kibocsátó nem auditált Menedzsment kimutatásai

A Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek elsősorban a Futureal Management Kft. által számlázott management díjak 2017. december 31-én fennálló nyitott egyenlegeit tartalmazza.

6.7.5. Futureal által bérelt helyiségek és parkolók

Az üzletrész átruházással érintett cégek tulajdonát lépező irodaingatlanokban 2018. szeptember 5-i adatok alapján a következő, a Futureal csoporthoz tartozó cégek bérelnek területet, az alábbiak szerint:

		bérlő	IRODA	ÜZLET	TÁROLÓ	GARÁZS	TERASZ
			m2	m2	m2	db	m2
Corvin 1 Irodaház							
7.em.	Futureal Management		742,7	0,0	223,4	91,0	0,0
4.em.	Futureal Management		514,3	0,0	0,0	0,0	0,0
garázs	Futureal Management		0,0	0,0	139,4	62,0	0,0
Corvin Towers Irodaház							
Garantiqa torony	Cordia Management		742,0	0,0	63,8	27,0	0,0
Crystal torony	Cordia Management		1 627,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Crystal torony	Futureal Management		767,1	0,0	296,8	20,0	715,2
Corvin Corner Irodaház							
	Futureal Management		0,0	0,0	66,1	24,0	0,0
Összesen			4 393,9	0,0	789,4	224,0	715,2

6.7.6. Bérleti Garancia

Az Átruházási Szerződések szerinti eladó, a Futureal csoporthoz tartozó FPP szerződésben vállalhat szavatosságot arra, hogy egyes – a cégcsoporthoz tartozó Futureal Management Kft. által korábban bérelt – és az üzletrész átruházási tranzakció zárásának hónapjában megüresedő területek és parkolók kimaradó bérleti díjával egyező összegű kártérítést fizet a Kibocsátó részére, addig amíg ezek a területek és parkolóhelyek bérbe adásra nem kerülnek, de maximum 3 és fél évig.

A szavatossággal érintett irodaházak:

	IRODA	ÜZLET	RAKTÁR	GARÁZS	TERASZ	EGYÉB	Összesen
	m2	m2	m2	db	m2		m2
Corvin 1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Corvin Towers	33,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,6
Corvin Corner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C5	1 243,0	732,0	0,0	78,0	0,0	0,0	1 975,0
C6	4 290,0	829,0	0,0	90,0	0,0	0,0	5 119,0
Összesen	5 566,6	1 561,0	0,0	168,0	0,0	0,0	7 127,6

A fenti szerződéses szavatosságvállalást – a 2018. szeptember 5-i állapot szerint – az FPP nem tett.

6.7.7. Szolgáltatási Szerződések

A Kibocsátó a tevékenységét kezdetben a közép-európai régió egyik legnagyobb, professzionális ingatlanfejlesztő cégcsoportjának, a Futureal csoportnak történő kiszervezéssel tervezi folytatni.

Az Igazgatóság tervei szerint a Projektársaságok tulajdonában lévő és tulajdonába kerülő ingatlanok fejlesztését, üzemeltetését, illetve a projektek esetleges értékesítését szerződéses keretek között a Futureal csoport tagjai fogják végezni. Ennek érdekében az előzetes egyeztetések értelmében a Kibocsátó a projektársaságokkal és a Futureal csoporthoz tartozó Futureal

Management Kft-vel köt szerződést. A Futureal Management Kft. és a Kibocsátó minősített befolyással rendelkező közvetett tulajdonosa egyaránt az FDH.

Az alábbi pontok összefoglalják a Futureal Management Kft. Által ellátandó feladatokat és az ezek ellenértékéért fizetendő díjazás lényeges feltételeit. A díjazás a körülményeknek megfelelően módosulhat.

6.7.7.1. *A Kibocsátónak nyújtandó szolgáltatások*

6.7.7.1.1. Vagyonkezelési Díj

- negyedévente, a teljes (a projektársaságokkal együtt számított) ingatlan érték 0,15%-a, azaz éves szinten 0,6%-a, mínusz a projektársaságok által közvetlenül fizetendő Adminisztrációs Díj (lásd alább)
- negyedévente minimum EUR 100.000 + ÁFA
- esedékes negyedévente

6.7.7.1.2. Akvizíciós Díj

- az átruházott ingatlan (ÁFA nélkül számított) bruttó vételárának 1,0%-a
- kapcsolt vállalkozással kötött szerződés esetén 0%
- esedékes a tranzakció bejegyzésekor
- a díj alapja társági részesedés átruházása esetén a részesedés vételárából a szokásos piaci módszerekkel visszaszámolt megfelelő ingatlanérték (EPRA szabályok alapján)

6.7.7.1.3. Értékesítési Díj

- az átruházott ingatlan (ÁFA nélkül számított) bruttó (az esetleges szerződéses visszatartást is magában foglaló) értékesítési árának 0,5%-a
- kapcsolt vállalkozással kötött szerződés esetén 0%
- esedékes a tranzakció bejegyzésekor
- a díj alapja társági részesedés átruházása esetén a részesedés vételárából a szokásos piaci módszerekkel visszaszámolt megfelelő ingatlanérték (EPRA szabályok alapján)

6.7.7.1.4. Bankhitel Szervezési Díj

- a hitelösszeg 0,5%-a
- esedékes az első lehíváskor

6.7.7.2. *A Projektársaságoknak nyújtandó szolgáltatások*

6.7.7.2.1. Ingtalanüzemeltetés Díja

- a bérlők által megfizetett bérleti díj és üzemeltetési költség, valamint minden más, az épület által generált, ÁFA nélkül számított árbevétel 3,0%-a
- esedékes negyedévente

6.7.7.2.2. Bérbeadási Díj

- új bérlet esetén az éves átlagos, tényleges (meghirdetett bérleti díj mínusz bérleti díj mentes időszakok) bérleti díj 20%-a, ami tartalmazza a harmadik feleknek (ügynököknek) esetlegesen fizetett díjakat
- bérlői hosszabbítás esetén az éves átlagos, tényleges (meghirdetett bérleti díj mínusz bérleti díj mentes időszakok) bérleti díj 20%-a, ami tartalmazza a harmadik feleknek (ügynököknek) esetlegesen fizetett díjakat
- esedékes a kötőerejű bérleti szerződés aláírásakor

6.7.7.2.3. Adminisztrációs Díj

- havonta EUR 4.000+ ÁFA
- az Adminisztrációs Díj levonásra kerül a Kibocsátó által fizetendő Vagyongazdálkodási Díjból

6.7.7.3. *Fejlesztések, átépítések esetén fizetendő további díjak*

6.7.7.3.1. Fejlesztés Menedzsment Díj

- a fejlesztés / átépítés nettó, azaz a (i) telekár, vagy meglévő épület átépítése esetén az épület vételára, (ii) a vagyongazdálkodási illeték, (iii) a finanszírozási költségek és (iv) a Futureal csoport bármely tagjának fizetendő szolgáltatási díjak nélkül számított projektköltségeinek („Nettó Projektköltség”) 5 %-a,
- esedékes a fejlesztés előkészítésének megkezdésétől a fejlesztés lezárásáig;

6.7.7.3.2. Műszaki Menedzsment Díj

- fejlesztés / átépítés esetén a az építési költségek (beleértve a bérlői területek kialakításának költségeit is) 3,0 %-a
- esedékes az építkezés megkezdése és a használatba vételi engedély megszerzését követő 6. hónap vége közötti időszakban
- abban az esetben esedékes, ha a műszaki menedzsment szolgáltatások nem kerültek másnak kiszervezésre

A későbbiekben, esetleges új piacokra történő kilépéskor az adott városban vagy városokban kiemelkedő helyismerettel és tapasztalattal rendelkező – de nem a Futureal cégcsoporthoz tartozó céget/cégeket kíván kizárólagossági alapon megbízni.

6.8. OSZTALÉKPOLITIKA

A Kibocsátó adózott eredményéből az eredménytartalék képzésére és osztalékfizetésre fordítandó részek arányát, az eredménytartalék osztalékfizetésre történő igénybevételét és a kifizetendő osztalék mértékét minden évben a Kibocsátó közgyűlése határozza meg a vonatkozó jogszabályok adta kereteken belül és az adott évi IFRS szerinti beszámolóban szereplő saját tőke megfeleltetési

tábla alapján. Az osztalékfizetés az elért eredményektől, a Kibocsátó üzleti helyzetétől, üzleti kilátásaitól és terveitől, valamint jogi, szabályozói, illetve egyéb tényezőktől és megfontolásoktól függ.

A korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi éve tekintetében az egy részvényre jutó osztalék összege:

Pénzügyi év	Egy részvényre jutó osztalék (forintban)
2010	7.393
2011	1.988
2012	3.220
2013	2.610
2014	2.650
2015	2.650
2016	2.662
2017	2.120

A Kibocsátó a működésének SZIT-ként történő folytatásáig nem fizet osztalékot, az eredményt a Kibocsátó tevékenységébe visszaforgatja.

A „B” Részvények szabályozott piacra való bevezetését követően a Kibocsátó kizárólag a SZIT tv. által előírt keretek között SZIT-ként kíván működni, és osztalékpolitikáját is ennek megfelelően határozza meg.

A SZIT tv. 2. § 8. pontja meghatározza az elvárt osztalék fogalmát, ennek alapján az elvárt osztalék a szabályozott ingatlanbefektetési társaság külön jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 90%-a, továbbá a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársasága esetében a projektársaság jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a projektársaságként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 100%-a, ide nem értve a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy a projektársaságuk esetében a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) rendelkezéseivel összhangban az IFRS-ek szerinti éves beszámolóra történő áttérés kapcsán elszámolt egyszeri áttérési különbözet eredménytartalékban kimutatott összegét.

Az elvárt osztalékot a SZIT tv. 3. § (3) bekezdés c) pontja szerint kell kifizetni, amelynek megfelelően a Kibocsátó az Alapszabálya alapján a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 15 kereskedési napon belül legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalékot fizet, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabad pénzeszközök összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át fizeti ki osztalékként.

A Kibocsátó rendelkezésére álló szabad pénzeszköz mennyiségét a SZIT tv. 2. § 7. pontja határozza meg, Ez alapján szabad pénzeszköz: a látra szóló és a lekötött bankbetéteknek (ide nem értve azon pénzeszközöket, amelyek felett a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy a projektársaságuk rendelkezési joga korlátozott), az Európai Gazdasági Térségről szóló Megállapodásban részes államok vagy a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállama által kibocsátott állampapíroknak, a nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapíroknak és az elismert tőkepiacra bevezetett értékpapíroknak a szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a projektársaságuk esetében a projektársaság éves beszámolójának mérlegében kimutatott értéke.

A SZIT tv.-nek a projektársaság(ok) által a Kibocsátó részére kifizetendő osztaléokra vonatkozó szabálya [SZIT tv. 3. § (7) bekezdés a) pont] alapján a projektársaság létesítő okirata alapján az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalékot fizet a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 15 napon belül, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársasága szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor a szabad pénzeszközök összegének 100%-át fizeti ki osztalékként.

6.9. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

6.9.1. Részvénytőke

A Kibocsátó alaptőkéje 9.000.000.000,- forint.

Az alaptőkét az alábbi részvénytörzsek („**Részvények**”) testesítik meg.

6.9.1.1. „A” Részvények

A Kibocsátó alapításkor, 2009. július 8. napján rendelkezésre bocsátott alaptőke 500.000,- Ft. Az eredetileg egyenként 1.000.000,- Ft névértékű, dematerializált formában előállított, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő törzsrészvények névértékét a Kibocsátó 2009. július 28-án megtartott közgyűlése 3/2009.(07.28) számú határozatával 1.000 Ft összegre módosította, és az ezzel kapcsolatos cégszerű változásokat a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2009. augusztus 28-án kelt, 01-10-046425/12 számú végzésével a cégjegyzékbe bejegyezte. A jelenleg 500.000 darab, egyenként 1.000,- Ft névértékű, zárt körben kibocsátott, dematerializált formában előállított törzsrészvényből álló részvénytörzs („**A**” **Részvények**) ISIN azonosítója: HU 0000099486.

6.9.1.2. „B” Részvények

A Kibocsátó 2018. május 28. napján elhatározott zártkörű Tőkeemelés keretében kibocsátott 17.000.000 darab, egyenként 500,- Ft névértékű és 1.085,- Ft kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvényt („**B**” **Részvények**). A kibocsátott részvények ellenértéke, azaz 8.500.000.000,- Ft (nyolcmilliárd ötszázmillió forint) teljes mértékben befizetésre került. A Tőkeemelést a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2018. június 13. napján Cg.01-10-046425/53 számú végzésével bejegyezte a cégjegyzékbe. A „**B**” Részvények 2018. június 29-i értéknappal megkeletkezettetésre kerültek a KELER-nél, amely azt központi értéktáráként a központi értékpapírszámlán nyilvántartja. A „**B**” Részvények ISIN azonosítója: HU0000160262.

A Tőkeemelés részleteit a *Tőkeemelés és Részvényátruházások* című 7.1.2.1. pont tartalmazza.

6.9.1.3. *Nyilatkozatok*

A Kibocsátó a Részvényeken kívül más típusú részvényt vagy átváltoztatható kötvényt nem bocsátott ki.

A Kibocsátó, annak nevében más vagy a leányvállalatai nem birtokolnak a Kibocsátó által kibocsátott részvényeket.

A Kibocsátó csoportjának egyik tagjával kapcsolatban sem áll fenn opciós jog, illetve a Kibocsátó csoportjának egyik tagja sem köthető feltételes vagy feltétel nélküli megállapodás alapján opciós joghoz.

6.9.2. **A Kibocsátó Alapszabályának ismertetése**

6.9.2.1. *A Kibocsátó célkitűzése*

A Kibocsátó célkitűzéseinek bemutatását az Alapszabály nem foglalja magában, azonban ezt *A Kibocsátó üzleti tevékenysége* című 6.2. fejezet (és azon belül is *A Kibocsátó fő tevékenységi körei* c. 6.2.1. pont) tartalmazza.

6.9.2.2. *A Kibocsátó szerveire és azok tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések*

6.9.2.2.1. Igazgatóság

A Kibocsátó ügyvezető szerve az Igazgatóság. A Kibocsátót harmadik személyekkel szemben és hatóságok előtt az Igazgatóság képviseli.

Az Igazgatóság [a 6.4.1. pontban megjelölt] 3 (három) természetes személy tagból áll. Az Igazgatóság elnökének, illetve tagjának tisztsége erre irányuló munkaviszony keretében nem látható el.

Az Igazgatóság látja el a Kibocsátó ügyvezetését, képviseli a Kibocsátót harmadik személyekkel szemben, bíróságok és más hatóságok előtt, kialakítja és irányítja a Kibocsátó munkaszervezetét. A Kibocsátó munkavállalói felett a munkáltatói jogokat az igazgatóság elnöke gyakorolja.

Az Igazgatóság tagjait a közgyűlés határozatlan időtartamra választja.

Az Igazgatóság kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek:

- (a) gondoskodik a Kibocsátó üzleti könyveinek szabályszerű vezetéséről,
- (b) évente egyszer jelentést készít a közgyűlés, félévente pedig a Felügyelőbizottság részére a Kibocsátó ügyvezetéséről, a Kibocsátó vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról,
- (c) a közgyűlés elé terjeszti a Kibocsátó számviteli törvény szerinti beszámolóját és az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatát,
- (d) közzéteszi a Kibocsátó mérlegét a hirdetményekre vonatkozó szabályok szerint, illetve beterjeszti a Cégbírósághoz és egyéb hatóságokhoz,
- (e) irányítja a Kibocsátó gazdálkodását,
- (f) kialakítja a Kibocsátó munkaszervezetét, gyakorolja a munkáltatói jogokat
- (g) elfogadja a Kibocsátó stratégiai, üzleti tervét,

Az Igazgatóság elnöke

- (a) akadályoztatásának esetét kivéve összehívja és vezeti a Kibocsátó Közgyűlését,
- (b) az Igazgatóság ügyrendjének keretei között összehívja és vezeti az Igazgatóság üléseit, kijelöli az Igazgatóság üléséről szóló jegyzőkönyv vezetőjét, az Igazgatóság ülésein elrendeli a szavazást és megállapítja az Igazgatóság határozatát.

Az Igazgatósági tagok részére díjazást vagy jutalmazást csak a Közgyűlés állapíthat meg.

Az Igazgatóság tagjai személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek nincs helye.

Az Igazgatóság tagjai vezető tisztségviselők. Megválasztásukkor illetve megbízások egész tartama alatt felelnek azért, hogy a Ptk. vezető tisztségviselőkre vonatkozó szabályainak megfeleljenek.

Az Igazgatóság tagjai a Kibocsátó ügyvezetését az ilyen tisztséget betöltő személyektől elvárható fokozott gondossággal, a Kibocsátó érdekeinek elsődlegessége alapján kötelesek ellátni. A jogszabályok, az alapszabály, illetve a Kibocsátó Közgyűlése által hozott határozatok, illetve ügyvezetési kötelezettségeik vétkes megszegésével a Kibocsátónak okozott károkért a polgári jog szabályai szerint felelnek a Kibocsátóval szemben.

Az Igazgatóság tagja az ügyvezetési tevékenysége során a Kibocsátónak okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felel a Kibocsátóval szemben. Ha a Kibocsátó jogutód nélkül megszűnik és az Igazgatóság tagja a Kibocsátó fizetéképtelenségével fenyegető helyzet beállta után a hitelezői érdekeket nem vette figyelembe, a hitelezők kielégítetlen követelésük erejéig kártérítési igényt érvényesíthetnek az Igazgatóság tagjával szemben.

Az Igazgatóság tagja, ha e jogviszonyával összefüggésben harmadik személynek kárt okoz, akkor az okozott kárért a Kibocsátóval egyetemlegesen felel harmadik személy irányában.

Az Igazgatóság tagjai a Kibocsátó ügyeiről szerzett értesítéseiket üzleti titokként kötelesek megőrizni.

Az igazgatósági tagok megbízása az érintett személy által történő elfogadással jön létre. Az Igazgatóság tagjává megválasztott személy az új tisztsége elfogadásától számított tizenöt napon belül azokat a gazdasági társaságokat, amelyeknél már Igazgatósági tag, írásban tájékoztatni köteles.

Az Igazgatósági tag jogviszonyára a Polgári Törvénykönyv megbízási szerződésre vonatkozó szabályai megfelelően irányadók.

Az Igazgatóság tagjának megbízatásra megszűnik:

- (a) a megbízás időtartamának lejártával,
- (b) visszahívással,
- (c) törvényben szabályozott kizáró ok bekövetkeztével,
- (d) lemondással,
- (e) elhalálozással.

Az Igazgatóság bármely tagja tisztségéről bármikor lemondhat, azonban ha a Kibocsátó működőképessége ezt megkívánja, a lemondás csak annak bejelentésétől számított 60. napon válik hatályossá kivéve, ha Közgyűlés az új Igazgatósági tag megválasztásáról már ezt megelőzően

gondoskodott. A lemondás hatályossá válásáig az igazgatóság tagja a halaszthatatlan döntések meghozatalában, illetve az ilyen intézkedések megtételében köteles részt venni.

Az Igazgatóság saját maga állapítja meg ügyrendjét. Az Igazgatóság ülése határozatképes, ha az ülésen legalább kettő tag jelen van. Az Igazgatóság a határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

Az Igazgatósági ülések előkészítése az elnök feladata. Az ülés előtt legalább 8 nappal összehívja az Igazgatóság tagjait, írásban, a napirend, időpont és a helyszín megjelölésével. Az igazgatóság elnöke amennyiben szükségesnek látja az Igazgatóság ülésére meghívja a felügyelő bizottságot, az Audit Bizottságot, a könyvvizsgálót, illetve a Kibocsátó vezető állású munkavállalóit. Az igazgatóság elnöke a közgyűlési napirendi pontokat tárgyaló üléseire tanácskozási joggal a könyvvizsgálót is meghívja.

Az Igazgatóság üléséről jegyzőkönyv készül, mely tartalmazza a jelenlévőket és a hozott döntéseket. A jegyzőkönyvet az Igazgatóság egyik tagja és a jegyzőkönyvvezető írja alá.

6.9.2.2.2. Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság a közgyűlés részére, a Kibocsátó érdekeinek megóvása céljából ellenőrzi a Kibocsátó ügyvezetését.

A Felügyelőbizottság 3-5 tagból áll. A tagok – az esetleges dolgozói képviselőket ellátó személyek kivételével – nem állhatnak a Kibocsátóval munkaviszonyban.

Amennyiben a Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik, úgy ezen működés ideje alatt felügyelőbizottsági tagjának és más vezető állású személynek az választható meg, illetve az nevezhető ki, aki felsőfokú végzettséggel és a 2011. évi CII. törvény tv. 6. § (2) bekezdésének megfelelő legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik, továbbá büntetlen előéletű. A vezető állású személy fogalmát a 2011. évi CII. törvény határozza meg.

A felügyelő bizottság tagjai többségének tekintettel a Ptk. 3:290. § (1) bekezdésére független személyeknek kell lenniük. Függetlennek minősül a felügyelő bizottság tagja, ha a Kibocsátóval a felügyelő bizottsági tagságán és a Kibocsátó szokásos tevékenységébe tartozó, a felügyelő bizottsági tag szükségleteit kielégítő ügyleten alapuló jogviszonyon kívül más jogviszonyban nem áll.

Nem minősül függetlennek a felügyelő bizottság tagja különösen akkor, ha

- (a) a Kibocsátó munkavállalója vagy volt munkavállalója, e jogviszonyának megszűnésétől számított öt évig,
- (b) a Kibocsátó vagy vezető tisztségviselői számára és javára ellenérték fejében szakértői vagy más megbízási jogviszonyban tevékenységet folytat,
- (c) a Kibocsátó olyan részvényese, aki közvetve vagy közvetlenül a leadható szavazatok legalább harminc százalékát birtokolja vagy ilyen személynek közeli hozzátartozója vagy élettársa,
- (d) közeli hozzátartozója vagy élettársa a Kibocsátó valamely – nem független – vezető tisztségviselőjének vagy vezető állású munkavállalójának.
- (e) a Kibocsátó eredményes működése esetén a felügyelő bizottsági tagsága alapján vagyoni juttatásra jogosult, vagy a felügyelőbizottsági tagságért járó díjon kívül bármilyen javadalmazásban részül a Kibocsátótól, illetve a Kibocsátóhoz kapcsolt vállalkozástól,

- (f) a Kibocsátó nem független tagjával egy másik gazdasági társaságban olyan jogviszonyban áll, amely alapján a nem független tagnak irányítási, ellenőrzési joga van.
- (g) a Kibocsátó könyvvizsgálója, vagy a könyvvizsgáló társaság tagja, illetve alkalmazottja vagy partnere e jogviszony megszűnésétől számított három évig,
- (h) vezető tisztségviselő vagy vezető állású munkavállaló egy olyan gazdasági társaságban, amelynek független felügyelő bizottsági tagja egyben a Kibocsátó vezető tisztségviselője.

Nem kell a felügyelő bizottság tagjai többségének független személynek lennie, ha a Kibocsátó elismert vállalatcsoporthoz tartozó ellenőrzött társaságként működik.

Az első Felügyelőbizottságot követően a Felügyelőbizottság tagjait a közgyűlés választja meg.

A Felügyelőbizottság működése az újabb Felügyelőbizottság megválasztásáig tart. A Felügyelőbizottság megbízatásának időtartama alatt megválasztott új felügyelő bizottsági tag megbízatása a többi felügyelő bizottsági tag megbízatásáig tart.

A Felügyelőbizottság tagjai bármikor visszahívhatók, újraválaszthatók.

A Felügyelőbizottság:

- (a) megállapítja ügyrendjét, és jóváhagyásra a közgyűlés elé terjeszti,
- (b) tagjai sorából elnököt választ;
- (c) a közgyűlés napirendjén szereplő valamennyi lényeges üzleti jelentést, valamint minden olyan előterjesztést megvizsgál, amely a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, és az ezzel kapcsolatos álláspontját a közgyűlésen ismertetni,
- (d) a Ptk.-ban meghatározott esetekben összehívja a közgyűlést, és javaslatot tesz annak napirendjére,
- (e) a közgyűlés elé történő terjesztése előtt, jóváhagyja a Budapesti Értéktőzsde Felelős Kibocsátóirányítási ajánlásait tartalmazó jelentést
- (f) gondoskodik arról, hogy a Kibocsátó rendelkezzen átfogó és az eredményes működésre alkalmas ellenőrzési rendszerrel,
- (g) ellenőrzi a Kibocsátó éves és közbenső pénzügyi jelentéseit,
- (h) elfogadja és rendszeres időközönként felülvizsgálja a Kibocsátó javadalmazási politikájának általános elveit és felelős annak végrehajtásáért,
- (i) belső ellenőrzéssel kapcsolatos feladatok ellátása.

A Felügyelőbizottság a Kibocsátó irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, a vezető tisztségviselőktől és a Kibocsátó munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Kibocsátó fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja.

A Felügyelőbizottság köteles napirendre tűzni a könyvvizsgáló által megtárgyalásra javasolt ügyeket.

A Felügyelőbizottság szükség szerint, de legalább évente két alkalommal ülésezik. A Felügyelőbizottság üléseit az elnök, akadályoztatása esetén az általa kijelölt felügyelő bizottsági

tag hívja össze és vezeti le. A Felügyelőbizottság köteles értesíteni a közgyűlést, ha tagjainak száma három alá csökkent.

Az ülést a napirend megjelölésével az ülés előtt legalább 8 nappal kell összehívni. A Felügyelőbizottság határozatképes, ha tagjainak kétharmada, de legalább három tag jelen van. Határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

A Felügyelőbizottság tagja szerezhethet társasági részesedést a Kibocsátóéval azonos főtevékenységet is folytató más gazdálkodó szervezetben, továbbá lehet vezető tisztségviselő a Kibocsátóéval azonos főtevékenységet is végző más gazdálkodó szervezetben.

Amennyiben a Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik, úgy ezen működés ideje alatt bármely felügyelő bizottsági és audit bizottsági tag, továbbá egyéb vezető állású személy lehet vezető tisztségviselő hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, ingatlanértékelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, bármely szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál. A vezető állású személy fogalmát a 2011. évi CII. törvény határozza meg.

A Felügyelőbizottság tagja és közeli hozzátartozója [Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pont] köthet a saját nevében vagy javára a Kibocsátó főtevékenységi körébe tartozó ügyleteket.

6.9.2.2.3. Audit Bizottság

Az Audit Bizottság a Felügyelőbizottság független tagjaiból a Közgyűlés által választott 3 (három) tagú bizottság. A Ptk. 3:291. § (2) bekezdése alapján az Audit Bizottság legalább egy tagjának rendelkeznie kell számviteli és/vagy könyvvizsgálói szakképzettséggel.

Az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

- (a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése,
- (b) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására,
- (c) a könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése,
- (d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, valamint szükség esetén az igazgatóság számára intézkedések megtételére való javaslattétel,
- (e) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel a szükséges intézkedések megtételére,
- (f) az Igazgatóság munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében, valamint
- (g) a belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer hatékonyságának figyelemmel kísérése.

A könyvvizsgáló az éves beszámoló és az összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálatának során felmerülő kulcsfontosságú kérdésekről, így különösen a belső ellenőrzési, a pénzügyi beszámolási folyamattal kapcsolatos jelentős hiányosságokról köteles írásban tájékoztatni az Audit Bizottságot.

Az Audit Bizottság tagjai közül elnököt választ. Audit Bizottság maga állapítja meg működésének szabályait, amely szabályzatot elfogadásra a közgyűlés elé terjeszt. Az Audit Bizottság üléseiről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyre az ügyrendjében a jegyzőkönyvre vonatkozó szabályok

alkalmazandók. Az Audit Bizottság testületként működik, tagjai személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek helye nincs.

6.9.2.2.4. Állandó könyvvizsgáló

A Kibocsátó a számviteli törvény szerinti beszámoló valóságát és jogszabályszerűségét a könyvvizsgálóval ellenőrizteti. A könyvvizsgáló véleményének meghallgatása nélkül a számviteli törvény szerinti beszámolóról a Közgyűlés nem hozhat döntést. Emellett a Közgyűlés elé terjesztett lényeges üzleti jelentést köteles megvizsgálni abból a szempontból, hogy az valós adatokat tartalmaz-e, illetve megfelel-e a jogszabályi előírásoknak.

Az első könyvvizsgáló megválasztását követően a Kibocsátó könyvvizsgálóját a Közgyűlés választja meg, a könyvvizsgáló személyére az Audit Bizottság tesz javaslatot. A Közgyűlés hatáskörébe tartozik a könyvvizsgáló díjazásának megállapítása is az Audit Bizottság javaslata alapján.

Könyvvizsgálóvá választható, aki az erre vonatkozó jogszabályok szerint a könyvvizsgálók nyilvántartásában szerepel. Ha a könyvvizsgáló gazdálkodó szervezet, a személyi összeférhetlenségi előírásokat a könyvvizsgálói tevékenységet végző személyen kívül a gazdálkodó szervezet valamennyi tagjára (részvényesére), vezető tisztségviselőjére és vezető állású munkavállalójára is alkalmazni kell.

A könyvvizsgálóért felelős személy a Kibocsátó részére más megbízás alapján munkát nem végezhet, és a könyvvizsgáló gazdálkodó szervezet is csak akkor láthat el más feladatot is, ha a megbízás tárgya nem érinti a könyvvizsgálónak a Kibocsátó ügyvezetésével megkötött, és a könyvvizsgálói feladatok ellátására vonatkozó megbízási szerződésben foglalt feladatait.

Az állandó könyvvizsgáló nem nyújthat a Kibocsátó részére olyan szolgáltatást és nem alakíthat ki olyan együttműködést az Igazgatósággal, amely könyvvizsgálói feladatának független és tárgyilagos ellátását veszélyezteti.

Amennyiben a Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik, úgy ezen működés ideje alatt a Kibocsátó által könyvvizsgálói feladatok ellátására csak akkor adható az érvényes könyvvizsgálói engedéllyel rendelkező, kamarai tag könyvvizsgáló (könyvvizsgálói cég) részére megbízás, ha

- a) a könyvvizsgáló nem rendelkezik a szabályozott ingatlanbefektetési társaságban közvetlen vagy közvetett tulajdonnal,
- b) a könyvvizsgálónak nincs a szabályozott ingatlanbefektetési társasággal, vagy annak projektársaságával szemben fennálló lejárt követelése,
- c) a szabályozott ingatlanbefektetési társaság és annak minősített befolyással rendelkező tulajdonosa nem rendelkezik a könyvvizsgáló cégben közvetlen vagy közvetett tulajdonnal."

Az a) és b) pontokban meghatározott korlátozást a könyvvizsgáló Ptk. szerinti közeli hozzátartozójára is alkalmazni kell. Nem lehet könyvvizsgáló a Kibocsátó alapítója, illetve részvényese.

Nem lehet könyvvizsgáló a Kibocsátó alapítója, illetve részvényese. Nem választható könyvvizsgálóvá az Igazgatóság tagja, valamint annak közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja) továbbá a Kibocsátó munkavállalója, e minőségének megszűnésétől számított három évig.

A könyvvizsgálóval, megválasztását követően, a Kibocsátó köt szerződést a polgári jog általános szabályai szerint.

Ha a könyvvizsgáló gazdálkodó szervezet, meg kell jelölnie azt a tagját, vezető tisztségviselőjét, illetve munkavállalóját, aki a könyvvizsgálatért személyében is felelős. ezen személy kijelölésére csak a közgyűlés jóváhagyásával kerülhet sor.

A könyvvizsgálói tisztségre megválasztott személyek újraválaszthatók és visszahívhatók.

A könyvvizsgáló tisztsége megszűnik az alábbi esetekben:

- (a) a könyvvizsgálóval kötött szerződésben szereplő időtartam lejártával,
- (b) a Közgyűlés döntésén alapuló visszahívással,
- (c) valamely kizáró ok bekövetkezésével,
- (d) a Kibocsátóval kötött szerződés könyvvizsgáló részéről történő felmondásával,
- (e) elhalálozással.

A Kibocsátó könyvvizsgálóját a Kibocsátó Közgyűlése választja meg

A Közgyűlés által választott állandó könyvvizsgáló, a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően, különösen:

- (a) a Kibocsátó számviteli törvény szerinti beszámolóját tárgyaló Közgyűlésen köteles részt venni, de távolmaradása az ülés megtartását nem akadályozza,
- (b) gondoskodik a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, és ennek során mindenekelőtt annak megállapításáról, hogy a Kibocsátó számviteli törvény szerinti beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, működésének eredményéről,
- (c) a Kibocsátó könyveibe betekinthez, a vezető tisztségviselőktől, illetve a Kibocsátó munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Kibocsátó bankszámláit, fizetési számláit, ügyfélszámláit, könyvvezetését, szerződéseit, értékpapír-állományát megvizsgálhatja,
- (d) köteles együttműködni az Audit Bizottság tagjaival
- (e) megállapításait jogosult a Kibocsátó Közgyűlésén ismertetni,

Ha az állandó könyvvizsgáló a Kibocsátó vagyonának olyan változását észleli, amely veszélyezteti a Kibocsátóval szembeni követelések kielégítését, vagy ha olyan körülményt észlel, amely az igazgatósági tagok vagy a felügyelőbizottsági tagok e minőségükben kifejtett tevékenységükért való felelősségét vonja maga után, késedelem nélkül köteles az Igazgatóságnál kezdeményezni a részvényesek döntés hozatalához szükséges intézkedések megtételét. Ha a kezdeményezés nem vezet eredményre, a könyvvizsgáló köteles a feltárt körülményekről a Kibocsátó cégbíróságot értesíteni. Az állandó könyvvizsgáló az Igazgatóság és felügyelő bizottság ülésein tanácskozási joggal részt vehet, illetve a könyvvizsgáló maga is kezdeményezheti ezen üléseken tanácskozási joggal való részvételét. Ez utóbbi esetben a könyvvizsgáló kérelme csak különösen indokolt esetben utasítható vissza. A Felügyelőbizottság felhívása esetén a könyvvizsgáló a Felügyelőbizottság ülésén köteles részt venni. A Felügyelőbizottság köteles napirendre tűzni a könyvvizsgáló által megtárgyalásra javasolt ügyeket. A könyvvizsgáló együttműködik az Audit Bizottsággal és részt vesz az Audit Bizottság ülésein, továbbá minden szükséges információt,

anyagot, dokumentációt átad az Audit Bizottság részére annak érdekében, hogy az Audit Bizottság a prudens működését elláthassa.

A könyvvizsgáló az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal köteles eljárni. Kötelezettségei megszegéséért a Kibocsátónak okozott kárért a polgári jog szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség szabályai szerint felel.

A könyvvizsgáló a Társaság üzleti ügyeiről szerzett értésüléseit üzleti titokként köteles megőrizni.

A könyvvizsgáló felelősségére a könyvvizsgálóra vonatkozó jogszabályokban, illetve a Polgári Törvénykönyvben meghatározott felelősségi szabályok az irányadók.

6.9.2.3. *A Részvényekhez kapcsolódó jogok és korlátozások bemutatása*

6.9.2.3.1. A közgyűlési részvétel joga

Minden részvényes jogosult a közgyűlésen részt venni, felvilágosítást kérni, és észrevételt tenni.

Az értékpapírszámla-vezető köteles a részvényes kérésére a részvényről tulajdonosi igazolást kiállítani. A tulajdonosi igazolásnak tartalmaznia kell a Kibocsátó cégnevét, a részvényfajtaát, a részvény darabszámát, az értékpapírszámla-vezető cégnevét és cégszerű aláírását, a részvényes nevét (cégnevét), lakóhelyét (székhelyét). A közgyűlésen való részvételi jog gyakorlásához kiállított tulajdonosi igazolás a közgyűlés vagy a megismételt közgyűlés napjáig érvényes. A tulajdonosi igazolás kiállítását követően az értékpapírszámla-vezető az értékpapírszámlán a részvényekre vonatkozó változást csak a tulajdonosi igazolás egyidejű visszavonása mellett vezethet át.

A Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- (a) döntés – ha az alapszabály másként nem rendelkezik – az alapszabály megállapításáról és módosításáról,
- (b) döntés a Kibocsátó működési formájának megváltoztatásáról,
- (c) a Kibocsátó átalakulásának, egyesülésének, szétválásának és jogutód nélküli megszűnésének elhatározása,
- (d) az Igazgatóság, Felügyelőbizottság tagjainak, és a könyvvizsgálónak a megválasztása, visszahívása, díjazásának, illetve ösztönzési rendszere irányelveinek megállapítása,
- (e) a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést is;
- (f) döntés – ha a Ptk. másként nem rendelkezik – az átváltoztatható vagy jegyzési jogot biztosító kötvény kibocsátásáról,
- (g) döntés- ha a Ptk. vagy az Alapszabály másként nem rendelkezik – az alaptőke felemeléséről,
- (h) döntés – kivéve, ha a Ptk. másként nem rendelkezik- az alaptőke leszállításáról,
- (i) döntés a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásának kizárásáról,
- (j) döntés a saját részvényre kapott nyilvános vételi ajánlat elfogadásáról,

- (k) döntés az egyes részvénytársaságokhoz fűződő jogok megváltoztatásáról, illetve az egyes részvényfajták, részvényosztályok átalakításáról,
- (l) az audit bizottság tagjainak megválasztása,
- (m) döntés az Igazgatóság által beterjesztett, a Budapesti Értéktőzsde részére benyújtandó felelős társaságirányítási jelentésről,
- (n) döntés az Igazgatóság tagjai részére adandó felmentvényről,
- (o) döntés ha a Ptk. másképp nem rendelkezik - a saját részvény megszerzéséről;
- (p) felügyelő bizottság és az audit bizottság ügyrendjének elfogadásáról
- (q) az Alapszabály rendelkezéseitől függően kötelező vagy nem kötelező döntés az igazgatóság tagjai, felügyelő bizottság tagjai valamint vezető állású munkavállalók hosszú távú díjazásának és ösztönzési rendszerének irányelveiről, keretéről, valamint
- (r) döntés minden olyan kérdésben, amit törvény vagy az alapszabály a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.

A Közgyűlésnek a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyekben, ha törvény eltérően nem rendelkezik, a határozati javaslatot egyszerű többséggel kell elfogadnia.

A Közgyűlés a határozati javaslatot elfogadó szavazatok legalább háromnegyedes többségével határozat az (a), (b), (c), (h) pontjaiban meghatározott kérdésekben.

Ha az alapszabály módosítására az alaptőke felemeléséről hozott közgyűlési határozat végrehajtásával összefüggésben, az alaptőke nagyságának meghatározása végett kerül sor, a Közgyűlésnek az alapszabály módosítására vonatkozó jóváhagyó döntése az alaptőke felemelésével összefüggő közgyűlési határozat elfogadásával megadottnak tekintendő.

A Közgyűlés csak abban az esetben hozhat a részvény tőzsdei kivezetését eredményező döntést- beleértve azt a döntést is, amely az értékpapír – sorozat szankcióként való törléséhez vezet – ha bármely befektető(k) előzetesen kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy a kivezetéshez kapcsolódó vételi ajánlatot tesznek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Szabályzata a Bevezetési és Forgalmantartási Szabályokról rendelkezései szerint.

A fenti (m) pontjában meghatározott jelentésben az Igazgatóság összefoglalja a Kibocsátó által az előző üzleti évben követett felelős társaságirányítási gyakorlatot és nyilatkozik arról, hogy milyen eltérésekkel alkalmazta a Budapesti Értéktőzsde Felelős Kibocsátóirányítási Ajánlásait. A jelentést a Kibocsátó honlapján közzé kell tenni. A jelentés elfogadásáról a Közgyűlés külön határoz.

A Közgyűlés évente napirendjére tűzi az igazgatóság tagjainak előző üzleti évben végzett munkájának értékelését, és határoz a részükre megadható felmentvény tárgyában. A felmentvény megadásával a Közgyűlés igazolja, hogy az Igazgatóság tagjai az értékelt időszakban munkájukat a Kibocsátó érdekeinek elsődlegességét szem előtt tartva végezték. A felmentvény hatálytalanná válik, ha utólag a bíróság jogerősen megállapítja, hogy a felmentvény megadására alapul szolgáló információk valótlanok vagy hiányosak voltak.

A közgyűlés elnöke a részvényesi jogok gyakorlását szem előtt tartva biztosítja, hogy a közgyűlésen történő felszólalások, indítványok, észrevételek, ne vezessenek a közgyűlés szabályszerű működésének akadályoztatásához, a közgyűlés elhúzódtásához.

Azok a részvényesek, akik a szavazatok legalább egy százalékával rendelkeznek, az ok megjelölésével – írásban kérhetik az Igazgatóságtól, hogy valamely kérdést tűzzön a Közgyűlés napirendjére. A részvényesek e jogukat a közgyűlési meghívó kézhezvételétől számított nyolc napon belül gyakorolhatják. A szavazatok legalább egy százalékával rendelkező részvényesek a napirendi pontokkal összefüggésben határozati javaslatot is előterjeszhetnek.

A részvényeseknek joguk van a Kibocsátó Alapszabályában meghatározott rendkívüli közgyűlés összehívását és megtartását kérni a Kibocsátó igazgatóságától. A rendkívüli közgyűlést a Kibocsátó igazgatósága köteles összehívni, ha az alaptőke legalább öt százalékát képviselő részvényesek az ok és a cél megjelölésével ezt kérik.

A szavazati jogok öt százalékával együttesen rendelkező részvényes(ek) kezdeményezhetik a Kibocsátó Alapszabályában meghatározott konferencia közgyűlés összehívását és megtartását. Nem tartható konferencia-közgyűlés, ha a Kibocsátóban a szavazatok legalább öt százalékával együttesen rendelkező részvényesek a közgyűlési meghívó kézhezvételétől vagy a hirdetmény közzétételétől számított öt napon belül – az ok megjelölésével – írásban ez ellen tiltakoznak, és egyben kérik a Közgyűlés hagyományos módon történő megtartását.

6.9.2.3.2. A felvilágosításkérés joga

A közgyűlés napirendjére tűzött ügyre vonatkozóan az Igazgatóság köteles minden részvényesnek a Közgyűlés napja előtt legalább nyolc nappal benyújtott írásbeli kérelmére a szükséges felvilágosítást megadni. Felvilágosítást a közgyűlés napirendjére tűzött ügyre vonatkozóan legkésőbb a napirendi pont tárgyalásakor köteles az Igazgatóság minden részvényesnek megadni. Kivételt ez alól az alábbiak képezik, melyeket az Igazgatóság a Közgyűlést megelőzően legalább huszonegy nappal a Kibocsátó honlapján nyilvánosságra (részvényesek tudomására) hozza:

- (a) az összehívás időpontjában meglévő részvények számára és a szavazati jogok arányára vonatkozó összesített adatokat, ideértve az egyes részvényosztályokra vonatkozó külön összesítéseket;
- (b) a napirenden szereplő ügyekkel kapcsolatos előterjesztéseket, az azokra vonatkozó felügyelőbizottsági jelentéseket, valamint a határozati javaslatokat;
- (c) a képviselő útján, illetve levélben történő szavazáshoz használandó nyomtatványokat, ha azokat közvetlenül nem küldték meg a részvényeseknek.

Azoknak a részvényeseknek, akik ezt kívánják, a közzeendő közgyűlési anyagokat a közgyűlési anyagok nyilvánosságra hozatalával egy időben elektronikus úton is meg kell küldeni.

Amennyiben a részvényesek éltek a közgyűlés napirendjének kiegészítésére vonatkozó jogukkal és ez a közgyűlés napirendjének módosításával jár, akkor a kiegészített napirend, illetve a részvényesek által előterjesztett határozati javaslatok közzétételének módjára e rendelkezés megfelelően irányadó.

Az Igazgatóság csak akkor tagadhatja meg a felvilágosítást, ha álláspontja szerint az a Kibocsátó üzleti titkát sértené. Ebben az esetben is kötelező a felvilágosítás megadás, ha arra a Közgyűlés határozata kötelezi az Igazgatóságot. Az üzleti titkot nem tartalmazó felvilágosítás megadása nem korlátozható. A részvényes felvilágosításhoz való joga részenként a Kibocsátó üzleti könyveibe, illetve egyéb üzleti irataiba betekinthez.

6.9.2.3.3. A közgyűlésen való szavazás joga

A részvényes jogosult indítványt tenni és szavazati joggal rendelkező részvény birtokában szavazni.

A részvényes a szavazati jogainak gyakorlására tulajdonosi igazolás birtokában, a részvénykönyvbe történő bejegyzést követően jogosult.

A részvényes a szavazati jogainak gyakorlására tulajdonosi igazolás birtokában, a részvénykönyvbe történő bejegyzést követően jogosult.

A részvényhez fűződő szavazati jogot a részvény névértéke határozza meg. Minden egyes részvény a részvény névértékével arányos mértékű szavazati jogot biztosít akként, hogy minden egyes részvény névértékének minden 100 Ft-ja (egyszáz forintja) után a részvényt 1 db (egy darab) szavazat illeti, és a részvények tulajdonosait megilletik azok a jogok, amelyeket a Ptk. és az Alapszabály biztosít.

Nem gyakorolhatja szavazati jogát a részvényes, amíg az esedékes pénzbeli hozzájárulását nem teljesítette.

A Közgyűlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavatok több, min 50 %-át képviselő részvényes jelen van.

A részvényes szavazati jogát képviselő útján is gyakorolhatja. Nem lehet meghatalmazott a könyvvizsgáló. Nem lehet a részvényes meghatalmazottja az igazgatóság tagja, a cégvezető, a Kibocsátó vezető állású munkavállalója, és a felügyelő bizottság tagja, kivéve ha e személyek meghatalmazottként minden egyes határozati javaslatra egyértelmű, a meghatalmazó részvényes által adott írásbeli szavazási utasítással rendelkeznek. Egy képviselő több részvényt is képviselhet, egy részvényesnek azonban csak egy képviselője lehet. A képviselőnek a meghatalmazó részvényes utasításai szerint kell szavaznia, ellenkező esetben a szavazat érvénytelen. Ha a részvényes több értékpapírszámlán vezetett részvénnyel rendelkezik a Kibocsátóban, az egyes értékpapírszámlákon vezetett részvények tekintetében külön képviselőt hatalmazhat meg, de az ugyanazon részvényeshez tartozó részvények tekintetében eltérő szavazatot adtak le, e szavazatok mindegyike érvénytelen. Ezen szabály nem érinti a Tpt.-ben szabályozott részvényesi meghatalmazottra vonatkozó szabályokat.

6.9.2.3.4. Osztalékhoz való jog

A részvényesek a Ptk. és az Alapszabály rendelkezései alapján jogosultak osztalékra, illetve osztalékelőlegre.

A Ptk.-ban foglalt korlátozások figyelembe vételével, a részvényesnek joga van a Kibocsátónak a felosztható és Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényei névértékére jutó arányos hányadra (osztalék).

Közgyűlés az osztalék kifizetéséről az Igazgatóság javaslatára, a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadásával egyidejűleg határozhat. Az Igazgatóság javaslatát a felügyelő bizottságnak előzetesen jóvá kell hagynia.

Amennyiben a Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik, úgy ezen működés ideje alatt a Kibocsátó a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 15 kereskedési napon belül legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalékot fizet, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabad pénzeszközök összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át fizeti ki osztalékként. Az elvárt osztalék és a szabad pénzeszköz fogalmát a 2011. évi CII. törvény határozza meg.

Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az Igazgatóság által meghatározott és az osztalékfizetésre vonatkozó közleményben meghirdetett fordulónapon a részvénykönyvben szerepel. Az Igazgatóság által meghatározott, az osztalékfizetésre való jogosultság szempontjából releváns időpont az osztalékfizetésről döntő közgyűlés időpontjától eltérhet. A részvényes osztalékra csak a már teljesített vagyoni hozzájárulása arányában jogosult. Az osztalékfizetés mértékéről, valamint az osztalékfizetés kezdő napjáról rendelkező közgyűlési vagy igazgatósági határozaton alapuló, és az osztalék mértékét is tartalmazó közlemény első megjelenése és az osztalékfizetés kezdő napja között legalább 10 munkanapnak el kell telnie.

A Kibocsátó dönthet a Ptk. szabályai szerint osztalékelőleg fizetéséről. Két, egymást követő számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása közötti időszakban a Kibocsátó közgyűlése osztalékelőleg fizetéséről akkor határozhat, ha

- (a) a számviteli törvény szerint készített közbenső mérleg alapján megállapítható, hogy a Kibocsátó rendelkezik az osztalékelőleg fizetéséhez szükséges fedezettel. A kifizetés azonban nem haladhatja meg az utolsó számviteli törvény szerinti beszámoló szerinti üzleti év könyveinek lezárása óta keletkezett eredménynek a számviteli törvényben foglaltak alapján megállapított, illetve a szabad eredménytartálékkal kiegészített összegét, és a Kibocsátónak a számviteli törvény szerint helyesbített saját tőkéje a kifizetés folytán nem csökkenhet az alaptőke összege alá, továbbá
- (b) a részvényesek vállalják az osztalékelőleg visszafizetését, amennyiben utóbb a számviteli törvény szerinti beszámoló alapján – a Ptk. 3:261. § (1) bekezdésben foglaltakra figyelemmel - az osztalékfizetésre nem lenne jogszabályi lehetőség.

Az Alapszabály felhatalmazza az Igazgatóságot, hogy a felügyelő bizottság előzetes jóváhagyása mellett az osztalékelőleg kifizetéséről rendelkező határozatot saját hatáskörben hozza meg. Ez esetben az Igazgatóság jogosult a közbenső mérleg elfogadására.

A Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde Zrt. szabályzatában „Ex-kupon nap” –ként meghatározott időpont előtt 2 (Kettő) tőzsdennappal nyilvánosságra hozza az osztalék végleges mértékét. Az Ex-kupon Nap legkorábban az osztalék mértékét megállapító közgyűlést követő harmadik tőzsdenap lehet.

6.9.2.3.5. Likvidációs hányadhoz való jog

A Kibocsátó által kibocsátott minden részvény esetében a részvényesnek – a törvény eltérő rendelkezése hiányában – joga van a Kibocsátó jogutód nélküli megszűnése esetén, a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó vagyonnak a részvényes által a részvényekre ténylegesen teljesített befizetések, illetve nem pénzbeli hozzájárulás alapján a részvényei névértékével arányos részére.

6.9.2.4. *A részvényesek jogainak megváltoztatásához szükséges intézkedések*

A Közgyűlés olyan határozata, amely valamely részvénytársasághoz kapcsolódó jogot hátrányosan módosít, akkor hozható meg, ha ahhoz az érintett részvénytársaságok részvényesei az Alapszabályban meghatározott módon külön is hozzájárulnak. Ennek során a részvényhez fűződő szavazati jog esetleges korlátozására vagy kizárására vonatkozó rendelkezések - ide nem értve a saját részvényhez kapcsolódó szavazati jog gyakorlásának tilalmát - nem alkalmazhatók.

6.9.2.5. *A részvényesek éves közgyűlésének és a rendkívüli közgyűlések összehívásának rendje*

6.9.2.5.1. Az évi rendes közgyűlés

Az évi rendes közgyűlést az Igazgatóság minden évben egy alkalommal olyan időpontban köteles összehívni, hogy a Kibocsátó közgyűlése által jóváhagyott számviteli törvény szerinti beszámoló az adóhatósághoz, valamint a cégbíróságra határidőben beadható legyen.

Az évi rendes közgyűlést évente egyszer kell megtartani.

6.9.2.5.2. A rendkívüli közgyűlés

Az évi rendes közgyűlésen kívül az Igazgatóság rendkívüli közgyűlést hív össze, ha erről az Igazgatóság, vagy az előző közgyűlés így határozott illetve a Ptk.-ban meghatározott esetek bekövetkezte esetén.

- (a) Az Igazgatóság nyolc napon belül a felügyelő bizottság egyidejű értesítése mellett a szükséges intézkedések megtétele céljából rendkívüli közgyűlést köteles összehívni, ha
- tudomására jut, hogy a társaság saját tőkéje a veszteség következtében az alaptőke kétharmadára csökkent, vagy saját tőkéje Ptk. 3:212. § (2) bekezdésében meghatározott összeg alá csökkent, vagy a társaságot fizetéseképtelenség fenyegeti, vagy a társaság fizetéseit megszüntette, illetve ha vagyona a tartozásait nem fedezi,
 - az alaptőke legalább öt százalékát képviselő részvényesek az ok és a cél megjelölésével ezt kérik,
 - a felügyelő bizottság vagy a könyvvizsgáló ezt kéri.
- (b) Rendkívüli közgyűlés összehívására jogosult a felügyelő bizottság, ha ezt a társaság érdeke megkívánja (Ptk. 3:120. § (3) bekezdés).
- (c) A cégbíróság hívja össze a rendkívüli közgyűlést törvényességi felügyeleti intézkedésként, illetve ha ezt indokoltnak tartja a Ptk. 3:103. § (1) bekezdése alapján.

Szükség esetén rendkívüli közgyűlés bármikor összehívható. A közgyűlést – ha a Ptk. másképp nem rendelkezik – az Igazgatóság hívja össze.

6.9.2.5.3. A közgyűlés összehívása

A közgyűlésre a részvényeseket a Közgyűlés kezdő napját legalább 30 nappal megelőzően hirdetmény útján közölt meghívóval kell összehívni oly módon, hogy a meghívó megjelenésének napja és a közgyűlés napja között 30 napnak el kell telnie. A közgyűlés összehívására vonatkozó hirdetményt a Kibocsátó a honlapján, a Tpt. és a vonatkozó PM rendelet alapján a felügyelet honlapján (www.kozzetetel.hu) és a Budapesti Értéktőzsde Bevezetési Szabályzata alapján a BET honlapján (www.bet.hu) teszi közzé. A közgyűlés összehívásáról szóló meghívót azoknak a részvényeseknek, akik előzetesen írásban kérik, elektronikus úton is meg kell küldeni. A hirdetmény és a részvényes részére elektronikusán elküldött értesítés közötti eltérés esetén a hirdetményben foglaltak az irányadók.

Ha a Kibocsátó részvényeire tett vételi ajánlattal kapcsolatos részvényesi állásfoglalás miatt vagy az eredményes nyilvános vételi ajánlattételi eljárást követően a befolyásszerző kezdeményezésére rendkívüli közgyűlés összehívására kerül sor, a közgyűlést annak kezdőnapját legalább tizenöt nappal megelőzően, a fentiekben meghatározottak szerint kell összehívni. Ebben az esetben az Alapszabály 5.1.2. pontja szerinti határidő tizenöt nap.

A nem szabályosan összehívott vagy megtartott ülésen elfogadott és ezért érvénytelen határozat az elfogadásának időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé válik, ha a határozatot az ülés napjától számított 30 napon belül valamennyi részvényes egyhangúlag érvényesnek ismeri el.

A meghívónak tartalmaznia kell:

- (a) a Kibocsátó cégnevét és székhelyét,
- (b) a közgyűlés időpontját és helyét,
- (c) a közgyűlés megtartásának módját,
- (d) a közgyűlés napirendjét
- (e) a szavazati jog gyakorlásához az alapszabályban előírt feltételeket,
- (f) Konferencia-közgyűlés esetén a szavazási meghatalmazott nevét és elérhetőségét,
- (g) a Közgyűlés határozatképtelensége esetére a megismételt Közgyűlés helyét és idejét.
- (h) az Alapszabály 9.7. pontjának első mondata szerinti időpontot és a részvénykönyv lezárása vonatkozó tájékoztatást
- (i) felvilágosítás kérésére és a közgyűlés napirendjének kiegészítésére vonatkozó jog gyakorlásához az Alapszabályban előírt feltételeket
- (j) közgyűlési határozattervezetek és a közgyűlés elé terjesztendő dokumentumok eredeti és teljes terjedelmű szövege elérhetőségének helyét

A Közgyűlés helye, ha az Igazgatóság eltérően nem rendelkezik, a Kibocsátó székhelye.

A nem határozatképes és változatlan napirenddel összehívott megismételt közgyűlés esetén legalább tíz napnak és legfeljebb huszonegy napnak kell elteltnie a megismételt közgyűlés összehívása és a megismételt közgyűlés időpontja között.

6.9.2.5.4. A közgyűlésen való részvétel feltételei

A közgyűlésen az a részvényes, illetve részvényesi meghatalmazott vehet részt, akit legkésőbb a közgyűlés kezdőnapját megelőző második munkanapon bejegyezték a részvénykönyvbe. A Közgyűlésen a részvényesi jogok gyakorlására az a személy jogosult akinek nevét - lezárásának időpontjában - a részvénykönyv tartalmazza. A részvénynek a közgyűlés kezdőnapját megelőző átruházása nem érinti a részvénykönyvbe bejegyzett személynek azt a jogát, hogy a közgyűlésen részt vegyen és az őt mint részvényest megillető jogokat gyakorolja. A Közgyűlésen megjelent részvényesekről jelenléti ívet kell készíteni, amelyen fel kell tüntetni a részvényes, illetve képviselője nevét (cégét) és lakóhelyét (székhelyét), részvényei számát és az őt megillető szavazatok számát, valamint a közgyűlési időtartama alatt a jelenlévők személyében bekövetkezett változásokat. A jelenléti ívet a Közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető aláírásával hitelesíti. Az Igazgatóság elnöke a Közgyűlésre jogosult bármely személyt meghívni és számára véleményezési és hozzászólási jogot biztosítani, ha vélelmezi, hogy e személy jelenléte és véleménye szükséges, illetve elősegíti a részvényesek tájékoztatását és a közgyűlési döntések meghozatalát.

A részvényhez fűződő szavazati jogot a részvény névértéke határozza meg. Minden egyes részvény a részvény névértékével arányos mértékű szavazati jogot biztosít akként, hogy minden egyes részvény névértékének minden 100 Ft-ja (egyszáz forintja) után a részvényest 1 db (egy darab) szavazat illeti, és a részvények tulajdonosait megilletik azok a jogok, amelyeket a Ptk. és az Alapszabály biztosít.

Nem gyakorolhatja szavazati jogát a részvényes, amíg az esedékes pénzbeli hozzájárulását nem teljesítette.

A Közgyűlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavazatok több, min 50 %-át képviselő részvényes jelen van. A részvényes részvényesi jogait képviselő útján is gyakorolhatja. Nem lehet meghatalmazott a könyvvizsgáló. Nem lehet a részvényes meghatalmazottja az igazgatóság tagja, a cégvezető, a Kibocsátó vezető állású munkavállalója, és a felügyelő bizottság tagja, kivéve ha e személyek meghatalmazottként minden egyes határozati javaslatra egyértelmű, a meghatalmazó részvényes által adott írásbeli szavazási utasítással rendelkeznek. Egy képviselő több részvényest is képviselhet, egy részvényesnek azonban csak egy képviselője lehet. A képviselőnek a meghatalmazó részvényes utasításai szerint kell szavaznia, ellenkező esetben a szavazat érvénytelen. Ha a részvényes több értékpapírszámlán vezetett részvénnyel rendelkezik a Kibocsátóban, az egyes értékpapírszámlákon vezetett részvények tekintetében külön képviselőt hatalmazhat meg, de az ugyanazon részvényeshez tartozó részvények tekintetében eltérő szavazatot adtak le, e szavazatok mindegyike érvénytelen. Ezen szabály nem érinti a Tpt.-ben szabályozott részvényesi meghatalmazottra vonatkozó szabályokat. A képviseleti meghatalmazás érvényessége egy Közgyűlésre vagy meghatározott időre, de legfeljebb tizenkét hónapra szól. A képviseleti meghatalmazás érvényessége kiterjed a felfüggesztett Közgyűlés folytatására és a határozatképtelenség miatt ismételt

összehívott közgyűlésre. A meghatalmazást közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kell a Kibocsátóhoz benyújtani.

Ha a Közgyűlés nem határozatképes, a megismételt Közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a megjelentek számára tekintet nélkül határozatképes.

6.9.2.5.5. Konferencia közgyűlés

Az Igazgatóság, vagy a szavazati jogok 5 százalékával együttesen rendelkező részvényes(ek) kezdeményezésére a Közgyűlés oly módon is összehívható és megtartható, hogy azon a részvényes képviselője vagy meghatalmazottja nem személyes jelenléttel, hanem olyan, a kommunikációt korlátozás nélkül lehetővé tevő elektronikus hírközlő eszköz közvetítésével vesz részt, amely a személyes részvétellel egyenértékű joggyakorlásra ad lehetőséget megfelelő biztonsági feltételek mellett. Konferencia-közgyűlés esetén kizárólag olyan elektronikus hírközlő eszköz alkalmazható – így különösen távbeszélő vagy videotelefon -, amely lehetővé teszi a közgyűlésen részt vevők személyének megállapítását, és amely esetében a személyes jelenlétet helyettesítő módon biztosítható az egyes napirendi pontokhoz vagy az azokkal kapcsolatban tett észrevételekhez való azonnali hozzászólás lehetősége. A konferencia-közgyűlésen elhangzottakat és a hozott határozatokat – a jegyzőkönyvön túl – hangrögzítésre alkalmas eszközzel rögzíteni és archiválni kell.

Konferencia-közgyűlés tartása esetén a részvényesek szabadon döntenek saját részvételük módjáról. Ilyen esetben azoknak a részvényeseknek, akik a Közgyűlésen személyesen vesznek részt, e szándékukat legalább öt nappal a Közgyűlés napja előtt be kell jelenteniük a társaságnak. Mindazokat a részvényeseket, akik e szándékukról a Kibocsátót határidőben nem tájékoztatják, úgy kell tekinteni, mint akik a Közgyűlésen elektronikus hírközlő eszköz igénybevételével vesznek részt.

Az elektronikus hírközlő eszköz igénybe vételével összefüggésben a Kibocsátónál felmerülő költségeket a Kibocsátó viseli, azok a részvényesekre nem háríthatók át.

Kibocsátó éves rendes Közgyűlésén csak személyes megjelenéssel lehet részt venni.

Nem tartható Konferencia-közgyűlés, ha a Kibocsátónak a szavazatok legalább 5 százalékával együttesen rendelkező részvényesei a közgyűlési meghívó kézhezvételétől vagy a hirdetmény közzétételétől számított öt napon belül – az ok megjelölésével – írásban ez ellen tiltakoznak, és egyben kérik a Közgyűlés hagyományos módon történő megtartását.

A Konferencia-közgyűlés megnyitása előtt a Közgyűlésen közvetlen személyes jelenléttel részt venni kívánó részvényesek részvényesi jogosultságát a részvénykönyv adatai alapján ellenőrizni kell. Alapszabályban vagy annak felhatalmazása alapján közgyűlési határozatban kell rendelkezni arról, hogy a közgyűlésen telekommunikációs kapcsolat útján részt vevő részvényesek személyazonossága miként ellenőrizendő, rendelkezni kell továbbá a szavazás módjáról és eredményének hiteles megállapításáról, a közgyűlés tisztségviselőinek megválasztásáról, valamint a részvényest megillető felszólalási és javaslattételi jog gyakorlásának feltételeiről.

Konferencia-közgyűlés esetén az Igazgatóság a Konferencia-közgyűlés időtartamára szavazásra meghatalmazott személyt jelöl ki, aki a Konferencia-közgyűlés idején valamennyi részvényes számára elérhető. A részvényesek szavazati jogikat a szavazásra

meghatalmazott útján is gyakorolhatják. A szavazásra meghatalmazott nevét, a Konferencia – közgyűlés alatti elérhetőségét a közgyűlési meghívóban kell feltüntetni.

A Konferencia-közgyűlés helye csak a Kibocsátó székhelye vagy telephelye lehet.

6.9.2.6. **Egyéb rendelkezések**

Az Alapszabály nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely adott esetben késleltetné, vagy akár megakadályozná a Kibocsátó feletti ellenőrzés megváltoztatását.

A jogszabályban meghatározott küszöbértékekhez képest az Alapszabály nem tartalmaz semmilyen további küszöbértéket, melynek elérése esetén a részvényes tulajdonosi mivoltát nyilvánosságra kellene hozni.

A Kibocsátó Alapszabálya az alaptőke változásaira vonatkozó szabályai nem tartalmaznak szigorúbb feltételeket a jogszabályban előírtaknál. A Kibocsátó Alapszabálya nem tartalmaz olyan feltételeket, amelyek eltérnének a jogszabályokban foglalt kötelező átvételi ajánlat és/vagy kizorítási és/vagy kényszereladási rendelkezésektől.

6.10. **MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK**

A Tájékoztató és a mellékletei elektronikus formában megtekinthetők a Kibocsátó honlapján (www.finextnyrt.hu), valamint az MNB és a BÉT honlapján, nyomtatott formában pedig a Kibocsátó székhelyén. A Kibocsátó Alapszabálya elektronikus formában megtekinthető a Kibocsátó honlapján (www.finextnyrt.hu) és a BÉT honlapján, nyomtatott formában pedig a Kibocsátó székhelyén.

A Kibocsátó alapításától a Tájékoztató aláírásának napjáig készített pénzügyi beszámolók megtalálhatók elektronikus formában a Kibocsátó honlapján (www.finextnyrt.hu) és a BÉT honlapján, beszerezhetők hiteles (közokirati) és nem hiteles formában e-mailben, postán, illetve személyesen a Céginformációs Szolgálatnál (<http://ceginformacioszolgalat.kormany.hu/>), és nyomtatott formátumban a Kibocsátó székhelyén. A Kibocsátó a Tpt. szerinti szabályozott információkat a Tpt., valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet előírásaival összhangban megküldi legalább egy, a befektető számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének, közzéteszi a honlapján, és megküldi az információtárolási rendszer számára.

6.11. **A KIBOCSÁTÓ SAJÁTÓSSÁGAIRA TEKINTETTEL NEM ÉRTELMEZHETŐ INFORMÁCIÓK ÉS EGYÉB NYILATKOZATOK**

6.11.1. **Kutatás és fejlesztés, szabadalmak és licenciák**

A kibocsátó nem végez olyan kutatási és fejlesztési tevékenységet, amelyek szabadalmakat vagy licenciákat eredményezhetnek, és a kibocsátó védjeggyel sem rendelkezik, ezért jelen tájékoztató sem kutatási és fejlesztési tevékenységre, sem védjegyekre vonatkozó információkat nem tartalmaz.

6.11.2. **Nyereség-előrejelzés vagy -becslés**

A kibocsátó nem készít nyereség előrejelzést vagy becslést, ezért erre vonatkozó információt a kibocsátó nem tud közölni.

6.11.3. Alkalmazottak

A Kibocsátónak nincsenek alkalmazottai, ezért az alkalmazottakra vonatkozó, illetve hozzájuk kapcsolódó adatokat, leírásokat a Kibocsátó nem tud közölni.

6.11.4. Bírósági és választottbírósi eljárások

A Kibocsátó tudomása szerint az elmúlt 12 hónapos időszakra vonatkozóan jelenleg nincs függő, illetve jövőben megindítandó olyan kormányzati, bírósági vagy választottbírósi eljárás, amely jelentős hatást gyakorolhat, vagy a közelmúltban azt gyakorolta a Kibocsátó pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére.

6.11.5. A kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozícióiban bekövetkezett lényeges változások

A Kibocsátó vonatkozásában nincsenek olyan lényeges változások, amelyek a Kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta következtek be, amelyekre vonatkozóan vagy ellenőrzött pénzügyi információkat vagy közbenső pénzügyi információkat tettek közzé.

6.11.6. Harmadik személytől származó információk

A Tájékoztatóban szereplő adatok és információk összeállítása során a Kibocsátó szakértőt nem vett igénybe. A Tájékoztatóban szereplő, harmadik személytől származó információt a Kibocsátó pontosan vette át és a Kibocsátó tudomása szerint ezen információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek az információt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Az információk forrásai:

- Colliers International - Ingatlanpiaci jelentés 2018
- CBRE Hungarian Investment Breakfast 2018, CBRE Magyar befektetési körkép, 2018
- Iroda.hu piaci áttekintése 2017-es évről és 2018 elején tapasztalt piaci trendekről (2018. március 23.)
- Budapest Research Forum Office Reports 2011 Q1-2018 Q2, Colliers
- Deloitte M&A tranzakciós kitekintő Vállalatértékesítési és felvásárlási összefoglaló (2018. május), Deloitte ingatlanpiaci adatbázis és elemzés (2018. június)
- Budapest Research Forum sajtóközlemény 2018 első negyedév
- CBRE The View 2017-2018
- JLL City report Q4 2017
- MNB Lakáspiaci jelentés – 2018. május
- ingatlan.com
- Cordia International piacelemzés

7. A RÉSZVÉNYEKRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

7.1.1. Lényeges információk

7.1.1.1. Nyilatkozat a működő tőkéőről

A Kibocsátó és a Projektársaságok nettó működőtőkéje jelentős 40.171 ezer euró negatív összeget mutat, ami három tényező hatására vezethető vissza:

- a Projektársaságok megvásárlásához kapcsolódóan, 39.390 ezer euró összegű halasztott vételár fizetésből származó rövid lejáratú kötelezettség állt fent, ami egyszeri, jövőben nem ismétlődő tétel;
- a fordulónapon magas szállítói kötelezettségek álltak fenn, amely elsősorban a Corvin Towers és a Corvin 5 által a Pedrano Construction Hungary Kft., mint generál-kivitelező felé fennálló tartozásoknak köszönhetőek;
- jelentős mértékű elhatárolt kötelezettségek álltak fenn a bérlői díjakhoz és az irodaházak szolgáltatók felé fennálló kötelezettségekhez kapcsolódóan.

Nettó működő tőke, ezer euró	Egyedi IFRS beszámoló		Tőkeemelés + kapott osztalék	Pro Forma módosító tételek				Pro forma kimutató 2017. 12. 31.
	Hnext Nyrt. 2016. 12. 31.	2017. 12. 31.		AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5	
Vevő- és egyéb követelések	5,119	1,688	-	535	1,831	514	206	4,774
Szállítói és egyéb kötelezettségek	-6	-9	-	-411	-1,450	-189	-3,482	-5,541
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	-2	-	-	-14	-	-	-	-39,404
Működő tőke	5,110	1,679	-	110	381	325	-3,276	-40,171

Forma: a Kibocsátó auditált egyedi IFRS Éves Beszámolója és konszolidált Pro Forma Kimutatása

A Kibocsátó fentieknek megfelelően kijelenti, hogy véleménye szerint a Kibocsátó működőtőkéje elegendő jelenlegi szükségleteire.

7.1.1.2. Nyilatkozat a Kibocsátó eladósodottságáról, tőkésítéséről

A Kibocsátó tőke- és forrásszerkezetében 2017. december 31-én nem szerepeltek jelentős kötelezettségek, az 1.597 ezer euró értékű jegyzett tőkét 91 ezer euró tartalék és 9 ezer euró rövid lejáratú kötelezettség egészítette ki. A Projektársaságok megvásárlása következtében a társaság tőke- és forrásszerkezete jelentősen átalakult a korábban bemutatott tőkeemelés és osztalék bevétel következtében.

A Kibocsátó a Projektársaságok megvásárlását követően átvette azok beruházási hiteleit, összesen 72.270 ezer euró értékben, emellett 17.483 ezer euró értékű kapcsolt vállalkozással szembeni követelés került kiszűrésre a konszolidáció során. A 2.239 ezer euró értékű egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek nagyrészt a bérlői óvadékok adják.

A hosszú lejáratú beruházási hitelek éven belüli részei, valamint az AMF hitelének utolsó törlesztése 24.700 ezer euró értékben adják a rövid lejáratú beruházási hitelek 26.828 ezer euró összértékét, amelyet a Projektársaságok megvásárlásához kapcsolódó 39.390 ezer euró halasztott vételár, illetve többek között szállítói kötelezettségek és elhatárolások egészítenek ki a rövid lejáratú kötelezettségek 74.758 ezer euró összegére.

Tőke és forrászerkezet, ezer euró	Eggyedi IFRS beszámoló		Pro Forma módosító tételek					Pro forma kimutatás 2017. 12. 31.	
	Rinekt Nyrt.		Tőkeemelés + kapott osztalék	AFM	Corvin Towers	Corvin Észak	Corvin 5		Egyéb Pro Forma módosító tételek ¹
	2016. 12. 31.	2017. 12. 31.							
Hosszú lejáratú beruházási hitelek	-	-	-	-	33,936	7,572	3,934	-	45,442
Tartós kötelezettségek kapcsolati vállalkozással szemben	-	-	-	-	-	-	17,483	-17,483	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	1,953	1,566	831	1,593	-3,544	2,399
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	1,953	35,502	8,403	23,010	-21,027	47,841
Rövid lejáratú beruházási hitelek	-	-	-	24,700	1,128	677	323	-	26,828
Szállítói és egyéb kötelezettségek	6	9	-	411	1,450	189	3,482	-	5,541
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2	-	-	999	1,610	390	-	-	42,389
Rövid lejáratú kötelezettségek	8	9	-	26,110	4,188	1,256	3,805	-	39,390
Kötelezettségek összesen	1608	1,597	-	28,063	39,690	9,659	26,815	18,363	122,599
Jegyzett tőke	1,608	1,597	27,407	10	795	700	10	-1,515	29,004
Tartalékok	3,512	91	64,066	29,599	38,492	9,856	14,970	-116,164	40,910
Szájt tőke	5,120	1,688	91,473	29,609	39,287	10,556	14,980	-117,679	69,914
Források összesen	5,128	1,697	91,473	57,672	78,977	20,215	41,795	-99,316	192,513

Forrás: a Kibocsátó audított eggyedi IFRS Éves Beszámolója és konszolidált Pro Forma Kimutatása

A Kibocsátó fentieknek megfelelően kijelenti, hogy véleménye szerint a tőkésítettsége, illetve eladósodottságának mértéke (ideértve a biztosítékkal fedezett és a biztosítékkal nem fedezett tartozásokat, közvetett és a függő kötelezettségeket is) a Kibocsátó üzleti tervével, céljaival és stratégiájával összhangban áll, hasonló (külföldi) piaci szereplők ezen mutatóihoz hasonló mértékű, és a hitelezők érdekei tekintetében nem testesít meg az átlagosnál nagyobb kockázatot.

7.1.2. A bevezetendő értékpapírokra vonatkozó információk

7.1.2.1. Tőkeemelés és Részvényátruházások

A Kibocsátó közgyűlése a 2/2018. (05.28.) számú Közgyűlési Határozatával a „B” Részvények zártkörű forgalomba hozatalával a Kibocsátó alaptőkéjének 9.000.000.000,- Ft-ra, azaz kilencmilliárd forintra történő felemeléséről döntött („Tőkeemelés”). A határozat teljes terjedelmében 2018. május 28. napján közzétételre került a Budapesti Értéktőzsde honlapján.

Az Tőkeemelésre pénzbeli hozzájárulás ellenében került sor, a „B” Részvények névértéke, illetve kibocsátási értéke teljes egészében a Kibocsátó rendelkezésére lett bocsátva.

A Kibocsátó közgyűlése a 2/2018. (05.28.) számú közgyűlési határozat alapján az alábbi személyeket jogosította fel a „B” Részvények átvételére:

Név	„B” Részvények Szama (darab)	„B” Részvények össznévértéke (Ft)	„B” Részvények kibocsátási összértéke (Ft)
FCL	4.680.000	2.340.000.000	5.077.800.000
CHHL	12.320.000	6.160.000.000	13.367.200.000

A fent megjelölt személyek a Tőkeemelés során pénzbeli hozzájárulás ellenében kibocsátásra kerülő „B” Részvények ellenértékét a 2/2018. (05.28.) számú közgyűlési határozat előírásának megfelelően teljesítették, így a „B” Részvények átvételére a fenti táblázat szerint jogosulttá váltak.

Nyilvános értékesítésre történő felajánlásra sem a „B” Részvények kibocsátásakor, sem a „B” Részvények szabályozott piacra történő bevezetésére tekintettel nem került, illetve kerül sor.

A „B” Részvények átruházhatósága nem korlátozott.

A Kibocsátó 2018. május 28. napi Tőkeemelést a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságához a cégjegyzékbe való bejegyzés végett bejelentette, és a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2018. június 13. napján Cg.01-10-046425/53 számú végzésével elrendelte a változások bejegyzését.

Az FCL az általa tulajdonolt 4.680.000 darab, összesen 2.340.000.000,- Ft össznévértékű „B” Részvényt 2018. szeptember 4. napján több vevő részére, több adásvételi szerződés („Részvényátruházások”) keretében teljeskörűen értékesítette. A Részvényátruházások következtében az eredetileg az FCL által fentiek szerint átvett „B” részvényeket a Közkézhányad-tulajdonosok szerezték meg. A Közkézhányad-tulajdonosok a fentieknek megfelelően összesen

26% befolyással rendelkeznek a Kibocsátóban oly módon, hogy egyenként egyikük közvetlenül és közvetve birtokolt, szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogainak aránya sem éri el az 5%-ot.

Jelen Tájékoztató alapján a Kibocsátó kezdeményezi a Tőkeemelés során kibocsátott „B” Részvényeknek a Budapest Értéktőzsde részvények „T” kategóriájába történő bevezetését.

A „B” Részvények kibocsátásának és tőzsdei bevezetésének alapjául az alábbi fontosabb jogszabályok szolgálnak:

- (a) a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény;
- (b) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény;
- (c) a Bizottságnak a 2003/71/EK irányelvnek a tájékoztatóban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló 809/2004/EK Rendelete;
- (d) a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény.
- (e) a 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztató jóváhagyására és közzétételére, valamint a reklámok terjesztésére vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről és a 809/2004/EK bizottsági rendelet módosításáról szóló Bizottság 301/2016/EK Végrehajtási Rendelete.

7.1.2.2. *A „B” Részvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése*

A „B” Részvényekhez a közgyűlési részvétel, a felvilágosításkérés, valamint az észrevétel és indítvány tételének joga, szavazati jog, az osztalékhoz és osztalékfelőleghez való jog, a likvidációs hányadhoz való jog és egyéb részvényesi jogok kapcsolódnak. Ezen jogok részletes ismertetését a Tájékoztató 6.9.2.3. pontja (*A Részvényekhez kapcsolódó jogok és korlátozások bemutatása*) tartalmazza. A „B” Részvények tekintetében nem került meghatározásra elővételi jog az azonos osztályú értékpapírok jegyzésekor, visszaváltásra vonatkozó rendelkezés vagy átváltási feltétel. Az osztalékra vonatkozó jogosultság lejáratának időpontja, illetve ezt követően a kedvezményezett személy meghatározása, valamint az értékpapírok nem rezidens birtokosaira vonatkozó eljárások tekintetében az Alapszabály nem határoz meg sajátos előírást.

Az értékpapírok szabad átruházhatósága tekintetében nem áll fenn korlátozás.

7.1.2.3. *A Részvényekből származó jövedelem adóztatása*

Jelen összefoglaló a Tájékoztató aláírásának időpontjában hatályos magyar adójogszabályokon alapul. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy az adójogszabályok változhatnak, a Tájékoztató közzétételét követően is sor kerülhet módosításokra. Az alábbi összefoglaló a jelen Tájékoztató elkészítésének időpontjában hatályos jogszabályok alapján készült.

Az összefoglaló nem ismerteti átfogóan a részvények megvásárlásáról, birtoklásáról és későbbi értékesítéséről történő döntés meghozatalához szükséges valamennyi adójogszabályt, kizárólag az alapvető magyar adókövetkezmények tekintetében nyújt tájékoztatást, ezért a befektetők számára a befektetési döntés meghozatalát megelőzően az adójogszabályok részletes áttekintése – és szükség esetén adószakértővel történő konzultáció – javasolt.

A figyelembe vett fontosabb hatályos jogszabályok és egyezmények a 2018. szeptember 5-i állapot szerint:

- 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (Szja tv.)
- 1998. évi LXVI. törvény az egészségügyi hozzájárulásról (Eho tv.)
- 1997. évi LXXX törvény a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről (Tbj.)
- 2017. évi CL. törvény az adózás rendjéről (Art.)
- OECD Modellegyezmény a nemzetközi adóegyezményekhez a kettős adóztatás elkerüléséről, EU szociális biztonsági rendelkezések és kétoldalú megállapodások
- 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról (Tao tv.)
- 2000. évi C. törvény a számvitelről (Sztv.)

7.1.2.3.1. Magánszemély befektetők

Magánszemélyek a részvények megszerzése, tartása és értékesítése során az alábbi jogcímenek szerzhetnek adóköteles jövedelmet a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) alapján. Az adókötelezettséget nemcsak a kifizetés jogcíme, hanem a magánszemély adóügyi illetősége is meghatározza.

7.1.2.3.1.1. *Belföldi illetőségű magánszemélyek*

A belföldi illetőségű magánszemély adókötelezettsége összes bevételére kiterjed.

Belföldi illetőségű magánszemély:

- magyar állampolgár (kivéve, ha egyidejűleg más államnak is állampolgára és belföldön nem rendelkezik nyilvántartott lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel);
- az az EGT állampolgár, aki a szabad mozgáshoz és a három hónapot meghaladó tartózkodáshoz való jogát az adott naptári évben - a ki- és beutazás napját is egész napnak tekintve - legalább 183 napig Magyarország területén gyakorolja;
- a harmadik országbeli letelepedett jogállású illetve hontalan személy;
- valamely más magánszemély akinek kizárólag Magyarországon van állandó lakóhelye; vagy létérdekei központja Magyarország (ha egyáltalán nem, vagy nem csak Magyarországon rendelkezik állandó lakóhellyel); vagy szokásos tartózkodási helye Magyarországon található (ha nem, vagy nem csak Magyarországon rendelkezik állandó lakóhellyel és létérdekei központja nem meghatározható).

A magánszemély illetőségének megállapításakor figyelemmel kell lenni az alkalmazandó nemzetközi egyezmények illetőségét szabályozó rendelkezéseire is.

7.1.2.3.1.1.1. *Árfolyamnyereség*

Az Szja tv. 67. §-a alapján árfolyamnyereségből származó jövedelemnek minősül az értékpapír átruházása (ide nem értve a kölcsönbeadást) ellenében megszerzett bevételnek az a része, amely meghaladja az értékpapír megszerzésére fordított érték és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségek együttes összegét. Az így megállapított jövedelmet 15% személyi jövedelemadó terheli.

A fentiek szerint megállapított jövedelem után az adókötelezettség a bevétel megszerzésének napján keletkezik. A kifizető (pl. jogi személy belföldi társaság vevő) a bevételből a jövedelmet és az adót a kifizetés időpontjában rendelkezésére álló vagy általa megállapítható, illetve a magánszemély által igazolt szerzési érték- és járulékos költségek figyelembevételével állapítja meg, vallja be és fizeti meg. Ha a jövedelem nem kifizetőtől származik, a magánszemély az adót az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában állapítja meg és a bevallás benyújtására előírt határidőig fizeti meg (az adóévet követő május 20-ig).

A magánszemély az adóbevallásában szerepeltetheti az összes adóévi árfolyamnyereségből származó jövedelme megállapításánál az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségeknek azt a részét is, amelyet a kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe.

Az árfolyamnyereségből származó jövedelem összege után a Tbj. szerinti belföldi magánszemélynek 14% egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség is keletkezik az Eho tv. szerint, kivéve, ha a tárgyévben a magánszemélyre tekintettel megfizetett egészségbiztosítási járulék és egészségügyi hozzájárulás összege már eléri a 450.000 Ft-ot, amely az éves egészségügyi hozzájárulás felső határa. A magánszemély nyilatkozhat arról, hogy az egészségbiztosítási járulék összege várhatóan eléri a hozzájárulás-fizetési határt, ebben az esetben a kifizetőt a 14% egészségügyi hozzájárulás levonási kötelezettség nem terheli.

Nem keletkezik egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettsége annak a személynek, aki a 883/2004 EK rendelet hatálya alá tartozik és másik tagállamban biztosított, feltéve, hogy ezt a mentességet az illetékes külföldi hatóság által kiállított, a másik tagállamban fennálló biztosítást tanúsító igazolással igazolja. Harmadik állam állampolgára a járulékszabályok (Tbj.) általános elvei alapján nem minősül belföldinek, így 14% egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettsége nem merül fel.

7.1.2.3.1.1.2. Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

Az Szja tv. 67/A. § alapján ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelemnek minősül a magánszemély által kötött ellenőrzött tőkepiaci ügyletek alapján az adóévben elért és pénzben elszámolt ügyleti nyereségek együttes összegének az adóévben pénzben elszámolt és a magánszemélyt terhelő ügyleti veszteségek és az ügyletkötésekhez kapcsolódó, a befektetési szolgáltató által felszámolt díjak együttes összegét meghaladó része, kivéve, ha az kamatjövedelem, vagy ha az ügylet alapján tartós befektetésből származó jövedelmet kell megállapítani.

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül a befektetési szolgáltatóval vagy befektetési szolgáltató közreműködésével a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló törvény szerint meghatározott – csereügyletnek nem minősülő – pénzügyi eszköze, árura kötött ügylet.

A kifizetőnek minősülő befektetési szolgáltató az általa kiállított bizonylatok alapján az adóévet követő év január 31-ig a magánszemély nevének és adóazonosító számának feltüntetésével adatot szolgáltat az állami adóhatóságnak a magánszemély által az adóévben megszerzett bevételekről, az ügyletek összesített eredményéről, stb., azonban adóelőleg levonási kötelezettség nem terheli.

A jövedelmet és az azt terhelő 15%-os adót a magánszemély a befektetési szolgáltató igazolása alapján az árfolyamnyereségre irányadó szabályokat is figyelembe véve állapítja meg és személyijövedelemadó-bevallásában vallja be, valamint a felmerült adót az előírt határidőig (adóévet követő május 20.) fizeti meg.

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelmet 14% egészségügyi hozzájárulás fizetési vagy egyéb járulék kötelezettség nem terheli.

Ha a magánszemély az adóévben, illetve az azt megelőző vagy követő két évben ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteséget ért el és azt az adóbevallásában feltünteti, adókiegyenlítésre jogosult (szembe állíthatja azt az adóévet megelőző vagy követő két évben megszerzett ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó nyereséggel). Ellenőrzött tőkepiaci veszteségnek minősül az összes ügyleti veszteségnek az összes ügyleti nyereséget meghaladó összege.

7.1.2.3.1.1.3. Osztalék

Az Sza tv. 66. §-a alapján a magánszemély osztalékból (osztalékelőlegből) származó bevételének egésze jövedelem. Az Sza tv. alapján osztaléknak minősül a számviteli szabályok szerint osztalékként meghatározott jövedelem. Osztalékelőleg az adóévi várható osztaléokra tekintettel az adóévben kapott bevétel.

Az osztalékon és osztalékelőlegben felmerülő 15%-os adót a kifizető a kifizetés időpontjában állapítja meg, vonja le és fizeti meg az adóhatóság részére. Kifizető hiányában a magánszemély az adót a kifizetést követő első negyedév 12. napjáig fizeti meg az adóhatóság részére. Az osztalékelőleget és annak adóját a kifizetés évére vonatkozó adóbevallásában tájékoztató adatként kell feltüntetni, majd a jóváhagyott és kifizetett osztalékokat az adóbevallásban kell bevallani az osztalékelőlegből levont, megfizetett adót figyelembe véve.

Az EGT-államban működő, a tőkepiacról szóló törvény szerint elismert piacnak minősülő tőzsdére bevezetett értékpapír tulajdonosának fizetett osztalék összege után egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség (14%) nem keletkezik.

7.1.2.3.1.2. Külföldi illetőségű magánszemély

Külföldi illetőségű magánszemély adókötelezettsége korlátozott, mert kizárólag a jövedelemszerzés helye alapján belföldről származó, vagy egyébként nemzetközi szerződés, viszonyosság alapján Magyarországon adóztatható bevételére terjed ki. Kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmények (Egyezmény) hiányában a magyar adószabályok szerint kell az adókötelezettségeket megállapítani. Külföldi illetőségű a belföldi illetőségű magánszemélynek nem minősülő természetes személy.

7.1.2.3.1.2.1. Árfolyamnyereség/ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

Az Sza tv. a jövedelemszerzés helyének meghatározásakor nem nevesíti az árfolyamnyereségből és ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelmet, így ilyen jövedelem tekintetében a magánszemély illetősége szerinti államot kell a jövedelemszerzés helyének tekinteni.

Egyezmények alapján általában az illetőség országát illeti meg az árfolyamnyereség vagy ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem adóztatásának joga. Ilyen esetben – és Egyezmény hiányában is – a kifizetőnek az illetőség országának

adóhatósága által kibocsátott illetőségigazolás alapján nem kell az adót levonni, bevallani és megfizetni.

Ennek megfelelően külföldi illetőségű magánszemély árfolyamnyereségből vagy ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelme Magyarországon nem adóztatható és ilyen jövedelem tekintetében egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség sem merül fel. (Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem nem tárgya a 14% egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettségnek.)

7.1.2.3.1.2.2. Osztalék

Az osztalék esetében a jövedelemszerzés helye az osztalék fizetésére kötelezett jogi személy illetősége szerinti állam. A Kibocsátó belföldi illetőségét feltételezve a jövedelemszerzés helye belföld, így az osztalékra az Sza tv. szabályait kell alkalmazni (amelyet az alkalmazandó kettős adóztatást elkerülő egyezmény azonban felülírhat).

Egyezmények alapján a magánszemély illetőségének állama jogosult adóztatni az osztalékokot, de az osztalékokot fizető társaság illetősége szerinti államnak is – az Egyezmény által korlátozott, általában 15%, 10% vagy 5% mértékben – joga van adót megállapítani és levonni. Az Egyezmény szerinti adómérték alkalmazására az illetőség országának adóhatósága által kibocsátott illetőségigazolás esetén van lehetőség. Egyéb esetben, valamint Egyezmény hiányában 15% adót kell a kifizetőnek az osztalék összegéből levonni és bevallani.

(A Magyarországon levont adó a másik államban fizetendő adóba valószínűsíthetően, legfeljebb annak mértékéig beszámítható.)

Az EGT-államban működő, a tőkepiacról szóló törvény szerint elismert piacnak minősülő tőzsdére bevezetett értékpapír külföldi illetőségű tulajdonosának fizetett osztalék összege után egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség (14%) nem keletkezik.

7.1.2.3.1.3. Kibocsátó adóvisszatartási kötelezettségei

A magánszemély befektetők részére történő kifizetések esetében, a Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy teljesíti az Art.-ben meghatározott adóbevallási, adóvisszatartási és adófizetési kötelezettségeit.

7.1.2.3.2. Jogi személy befektetők

7.1.2.3.2.1. Belföldi adóügyi illetőségű jogi személy befektetők adózása

7.1.2.3.2.1.1. Általános megállapítások

A belföldi adóügyi illetőségű társaságok, illetve az üzletvezetés helyére tekintettel belföldi adóügyi illetőséggel rendelkező külföldi személyek adókötelezettsége tekintetében a Tao. tv. szabályait kell alkalmazni. Minden olyan társaság, melynek Magyarországon van a székhelye vagy üzletvezetésének helye – és nem választott más jogszabály szerinti jövedelemadózást –, belföldi adóügyi illetőségűnek minősül.

Szintén a Tao. tv. alábbi szabályai irányadóak, ha a külföldi adóügyi illetőségű személy belföldi telephelyen, fióktelepen keresztül végez vállalkozási tevékenységet („külföldi vállalkozó”). A külföldi vállalkozó adókötelezettsége korlátozott, az csak a belföldi telephelyen végzett vállalkozási tevékenységből származó jövedelemre terjed ki.

7.1.2.3.2.1.2. Árfolyamnyereség

Általános esetben a tulajdoni részesedést jelentő befektetés értékesítésén elért árfolyamnyereség, mint a belföldi adóilletőségű társaság vállalkozási tevékenységéből származó jövedelem része a társasági adó alapjának. A társasági adó alapja az adózás előtti eredmény, módosítva a csökkentő és a növelő tételekkel, a különös módosító tételekkel, a kapcsolt vállalkozások között alkalmazott árak miatti korrekciókkal, a kettős adóztatás elkerüléséhez kapcsolódó módosító tételekkel, valamint az átmeneti rendelkezések miatti korrekciókkal.

Bejelentett részesedés értékesítésének árfolyamnyeresége

Nem minősül adóköteles bevételnek a Tao. tv. 4. § (1) bekezdésének 5. pontjában meghatározott bejelentett részesedés értékesítése, vagy nem pénzbani hozzájárulásként történő átruházása következtében elszámolt árfolyamnyereség, amennyiben a társaság az általa tartott részesedés (az ellenőrzött külföldi társaságban fennálló részesedés kivételével) megszerzését, a szerzést követő 75 napon belül bejelenti az adóhatóság részére, valamint a részesedést a szerzést követő egy éves periódusban folyamatosan nyilvántartja könyveiben. Ugyanakkor a bejelentett részesedésre tekintettel az adóévben elszámolt ráfordítás (pl. árfolyamvesztés, értékvesztés) tartási időszaktól függetlenül nem elismert a társaságadó-alap megállapítása során.

A külföldi vállalkozó magyarországi fióktelepén keresztül elért árfolyamnyereségre (vagy veszteségre) a belföldi illetőségű társaságokéval megegyező szabályok vonatkoznak mind a bejelentett, mind a nem bejelentett részesedés esetén.

7.1.2.3.2.1.3. Osztalék

A Tao tv. 7. § (1) bekezdésének g) pontja alapján mentes az adózónál a kapott (járó) osztalék és részesedés címén az adóévben elszámolt bevétel, kivéve az ellenőrzött külföldi társaságtól kapott (járó) osztalék és részesedés következtében elszámolt bevételt, feltéve, hogy azt korábban nem számolta el adózás előtti eredményt csökkentő tételként.

Osztaléknak minősül a Sztv. szerint pénzügyi műveletek bevételei között osztalék jogcímen kimutatott vagy az éves beszámolóját, a könyvviteli zárlatát az IFRS-ek szerint összeállító adózónál az ennek megfeleltethető összeg, feltéve, hogy annak összegét az osztalékot megállapító társaság (ideértve a kezelt vagyont) nem számolja az adózás előtti eredmény terhére ráfordításként.

A külföldi vállalkozó magyarországi fióktelepén keresztül szerzett osztalékbevételek a belföldi illetőségű társaságokéval megegyező szabályok vonatkoznak.

7.1.2.3.2.2. Külföldi adóügyi illetőségű jogi személyek adózása

7.1.2.3.2.2.1. Árfolyamnyereség

Amennyiben a külföldi személy nem rendelkezik magyarországi telephellyel, vagy az árfolyamnyereség nem kapcsolódik a telephelyhez, úgy az árfolyamnyereség után Magyarországon nem keletkezik adófizetési kötelezettség, kivéve, ha a Tao tv. fogalmának megfelelő 'ingatlanl rendelkező társaság' részesedését idegeníti el. Mivel azonban az ingatlanl rendelkező társaságra vonatkozó rendelkezések a Tao tv. szerint nem vonatkoznak az elismert tőzsdén jegyzett adózóra, a Kibocsátó esetében a külföldi

jogi személynek minősülő befektetőknek ingatlanvagyon esetén sem keletkezik adókötelezettsége a részvényeken realizált árfolyam tekintetében.

7.1.2.3.2.2.2. Osztalék

A hatályos belföldi jogszabályok értelmében Magyarország nem vet ki forrásadót a belföldi adóügyi illetőségű társaságok által azok külföldi nem magánszemély tulajdonosai felé fizetett osztalékra vonatkozóan.

7.1.3. Tőzsdei bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok

7.1.3.1. Tőzsdei bevezetés

A Kibocsátó 6/2018. (05.28.) számú Közgyűlési határozatnak megfelelően kezdeményezi a „B” Részvények teljes értékpapírsorozatának bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére, a Részvény Szekció Részvények „T” kategóriába.

A bevezetés kezdeményezése ugyanakkor nem jelenti a „B” Részvények automatikus tőzsdei bevezetését, a bevezetésre csak a Budapesti Értéktőzsde Bevezetési és Forgalmantartási Szabályzatban leírt bevezetési eljárás sikeres végrehajtásának eredményeként kerülhet sor. A bevezetési eljárás elhúzódhat, illetve akár meg is hiúsulhat, ami a részvényesek számára megnehezítheti részvényeik értékesítését.

A Kibocsátó a „B” Részvények tőzsdei bevezetésével kapcsolatosan befektetési vállalkozást nem bízott meg.

A Kibocsátó nem kívánja a „B” Részvényeket más tőzsdékre illetve azzal egyenértékű piacra bevezetni. A Kibocsátó a Tájékoztató alapján nem kívánja a „B” Részvényeket más tőzsdére, szabályozott piacra vagy azzal egyenértékű piacra bevezetni, illetve azokon forgalomba hozni.

7.1.3.2. Egyéb információk

A nyilvános értékesítésre történő felajánlás nélkül történő tőzsdei bevezetésre tekintettel az ajánlattétel feltételeire, a forgalmazási tervre és allokációra, az árképzésre, az ajánlati ár nyilvánosságra hozatalára, a befektetési szolgáltatókra és jegyzési garanciavállalásra, kifizetési ügynökökre és letétkézeltőkre, az átvételi szerződés megkötésének időpontjára, a stabilizációra, az eladni kívánó értékpapír-tulajdonosokra, a kibocsátás/ajánlattétel költségére, valamint a felhívításra vonatkozó rendelkezések nem alkalmazandók. Az értékpapírjegyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadók nem kerülnek megemlítésre. Az értékpapírjegyzékben nem szerepelnek olyan egyéb információk, amelyeket részben vagy egészben bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek, és erről jelentést készítettek. Az értékpapírjegyzék szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését nem tartalmazza. A szabályozott piacra bevezetendő értékpapírok előállításával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg azonos értékpapírosztályokat nem jegyeznek és nem helyeznek el zárt körben, és más értékpapírosztályokat nem állítanak elő nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából. Nem vállalt semmilyen szervezet kötelezettséget arra, hogy közvetítőként működik közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben, és vételi vagy ajánlati árak révén biztosítja a likviditást. Az előző pénzügyi évben vagy a folyó pénzügyi évben nem érkezett harmadik felektől a kibocsátó saját tőkéjére vonatkozó nyilvános vételi ajánlat.

8. KERESZTHIVATKOZÁSOK JEGYZÉKE

Az alábbi táblázat a befektetők és a tőkepiac szereplőinek eligazodását elősegítendő tételesen összefoglalja, hogy a Rendelet által előírt kötelező tartalmi elemek a Tájékoztató mely részében található.

Az alábbi táblázatok „Rendelet” című oszlopaiban a Rendelet III. és XXV. számú melléklete által előírt kötelező tartalmi elemek felsorolása található (a Rendelet szövszerinti szövegével), a táblázatok „Tájékoztató vonatkozó része” című oszlopai pedig azokat a kereszthivatkozásokat tartalmazzák, amelyek alapján azonosítható, hogy az adott információ a Tájékoztató mely részében (fejezetében, illetve pontjában) található.

8.1. A RENDELET III. SZÁMÚ MELLÉKLETE

(A részvény-értékpapírjegyzék közzétételi minimumkövetelményei)

	Rendelet	A Tájékoztató vonatkozó része
1.	FELELŐS SZEMÉLYEK	2. fejezet (22. oldal)
1.1.	A tájékoztatóban szereplő információkért, illetve adott esetben azok egyes részeiért felelős minden személy; ez utóbbi esetben meg kell jelölni az érintett részeket. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szerveinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását, jogi személyek esetén pedig a nevet és a létesítő okirat szerinti székhelyet.	2. fejezet (22. oldal)
1.2.	A tájékoztatóért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint a tájékoztatóban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. Indokolt esetben a tájékoztató egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata, amely szerint az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint a tájékoztató azon részében szereplő információk, amelyért felelősek, megfelelnek a tényeknek és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.	2. fejezet (22. oldal)
2.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	3. fejezet (23. oldal)
	A „Kockázati tényezők” szakaszban az eladásra felajánlott és/vagy bevezetett értékpapírokra vonatkozó kockázati tényezők egyértelmű bemutatása annak érdekében, hogy értékelni lehessen az érintett értékpapírokhoz kapcsolódó piaci kockázatokat.	3.3. pont (30. oldal)
3.	LÉNYEGES INFORMÁCIÓK	7.1.1. pont (112. oldal)
3.1.	Nyilatkozat a működő tőkéről A kibocsátó nyilatkozata arról, hogy véleménye szerint a működő tőke elegendő-e a kibocsátó jelenlegi szükségleteire, ellenkező esetben pedig arról, hogy miként szándékozik pótolni a szükséges működő tőkét.	7.1.1.1 pont (112. oldal)
3.2.	Tőkésítés és eladósodottság Nyilatkozat a tőkésítésről és az eladósodottságról (megkülönböztetve a garanciával illetve biztosítékkal fedezett és	7.1.1.2 pont (112. oldal)

	a garanciával illetve biztosítékkal nem fedezett tartozásokat); a nyilatkozat nem lehet régebbi a dokumentum dátumát megelőző 90 napnál. A tartozások magukban foglalják a közvetett és a függő kötelezettségeket is.	
3.3.	A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége A kibocsátás/ajánlattétel szempontjából jelentőséggel bíró érdekeltségek - ideértve az összeférhetetlenséget is - az érintett személyek és az érdekeltségek jellegének bemutatása.	Nem alkalmazandó.
3.4.	Az ajánlattétel okai és a bevételek felhasználása Az ajánlattétel okai, továbbá adott esetben a bevétel becsült nettó összege a főbb felhasználási célok szerinti bontásban, fontossági sorrendben. Amennyiben a kibocsátó tudja, hogy a várható bevétel nem lesz elegendő az összes felhasználási cél finanszírozására, meg kell jelölni a kiegészítő finanszírozás összegét és forrását. Részletezni kell a bevételek felhasználását, különösen akkor, ha az a szokásos üzletmeneten kívül eszközök megszerzésére, más vállalkozások bejelentett felvásárlásának finanszírozására, vagy tartozások kiegyenlítésére, csökkentésére vagy teljes törlesztésére szolgál.	Nem alkalmazandó.
4.	A FORGALOMBA HOZANDÓ/BEVEZETENDŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	7.1.2. pont (113. oldal)
4.1.	A forgalomba/bevezetésre kerülő értékpapírok fajtája és osztálya, ideértve az ISIN-kódot (nemzetközi értékpapír-azonosító szám) és más értékpapír-azonosító számokat is.	7.1.2.1. pont (113. oldal) és 6.9.1.2. pont (92. oldal)
4.2.	Az értékpapírok kibocsátása alapjául szolgáló jogszabályok.	7.1.2.1. pont (113. oldal)
4.3.	Tájékoztatás arról, hogy az értékpapírok névre vagy bemutatóra szólnak-e, illetve nyomdai úton vagy könyvelési tétel formájában léteznek-e. Ez utóbbi esetben a nyilvántartást vezető szervezet neve és címe.	7.1.2.1. pont (113. oldal) és 6.9.1.2. pont (92. oldal)
4.4.	A kibocsátás pénzneme.	7.1.2.1. pont (113. oldal)
4.5.	Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást. - Osztalékjogok: - a jogosultság keletkezésének rögzített időpontja(i), - az osztalékra vonatkozó jogosultság lejáratának időpontja, ezt követően a kedvezményezett személy megnevezése, - az osztalékkal kapcsolatos korlátozások és az értékpapírok nem rezidens birtokosaira vonatkozó eljárások, - az osztalék mértéke vagy kiszámításának módja, az osztalékfizetés gyakorisága, halmozott vagy nem halmozott jellege. - Szavazati jogok. - Elővételi jog az azonos osztályú értékpapírok jegyzésekor.	7.1.2.1. pont (113. oldal), 6.9.2.3. pont (101. oldal) 6.9.2.3.4. pont (104. oldal), 6.8. pont (90. oldal) 6.9.2.3.4. pont (104. oldal), 6.8. pont (90. oldal) Nem alkalmazandó. 6.8. pont (90. oldal) 6.9.2.3.4. pont (104. oldal), 6.8. pont (90. oldal) 6.9.2.3.3. pont (104. oldal) Nem alkalmazandó.

	<ul style="list-style-type: none"> - A kibocsátó nyereségéből való részesedés joga. - Likvidációs hányadhoz való jog. - Visszaváltásra vonatkozó rendelkezések. - Átváltási feltételek. 	<p>6.9.2.3.4. pont (104. oldal), 6.8. pont (90. oldal) 6.9.2.3.5. pont (106. oldal), Nem alkalmazandó. Nem alkalmazandó.</p>
4.6.	Új kibocsátások esetén nyilatkozat azokról a határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják.	Nem alkalmazandó
4.7.	Új kibocsátások esetén az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja.	Nem alkalmazandó
4.8.	Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások leírása.	7.1.2.2. pont (114. oldal)
4.9.	Az értékpapírokkal kapcsolatos kötelező átvételi ajánlat és/vagy kiszorítási és/vagy kényszereladási rendelkezések bemutatása.	6.9.2.6. pont (110. oldal)
4.10.	Az előző pénzügyi évben vagy a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a kibocsátó saját tőkéjére vonatkozó nyilvános vételi ajánlat. Közölni kell az ajánlatbeli vételárat vagy átváltási feltételeket, valamint annak végeredményét is.	Nem alkalmazandó.
4.11.	A kibocsátó létesítő okirat szerinti székhelyének országa és az ajánlattétel vagy a szabályozott piacra történő bevezetés iránti kérelem benyújtása szerinti országok tekintetében: <ul style="list-style-type: none"> - az értékpapírokból származó jövedelem forrásadója, - tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó vállalja-e a felelősséget a forrásadó levonásával kapcsolatban. 	7.1.2.3. pont (114. oldal)
5.	AZ AJÁNLATTÉTEL FELTÉTELEI	Nem alkalmazandó.
5.1.	Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlatok elfogadásához szükséges intézkedések	Nem alkalmazandó.
5.1.1.	Az ajánlattétel feltételei.	Nem alkalmazandó.
5.1.2.	A kibocsátás/ajánlattétel teljes összege, megkülönböztetve az eladásra és a jegyzésre kínált értékpapírokat; ha az összeget még nem rögzítették, a végleges ajánlati összeg nyilvános bejelentésének szabályai és időpontja.	Nem alkalmazandó.
5.1.3.	Az ajánlattételre - ideértve a lehetséges módosításokat is - nyitva álló időtartam, és a jegyzési eljárás bemutatása.	Nem alkalmazandó.
5.1.4.	Tájékoztatás arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza, vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.	Nem alkalmazandó.
5.1.5.	A jegyezhető mennyiség szállításának lehetősége és az értékpapírt lejegyzők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja.	Nem alkalmazandó.
5.1.6.	A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legnagyobb összege (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva).	Nem alkalmazandó.
5.1.7.	Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés	Nem

	visszavonható, feltéve, hogy a befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést.	alkalmazandó.
5.1.8.	Az értékpapírok kifizetésének és átadásának módja és határideje.	Nem alkalmazandó.
5.1.9.	Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára választott módszer teljes körű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja.	Nem alkalmazandó.
5.1.10.	Az elővásárlási jogok gyakorlásának eljárása, a jegyzési jog átruházhatósága és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelése.	Nem alkalmazandó.
5.2.	Forgalmazási terv és allokáció	Nem alkalmazandó.
5.2.1.	Azon lehetséges befektetőknek a megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat. Amennyiben az ajánlattétel egyidejűleg két vagy több ország piacára vonatkozik, és az ajánlat egyes szeleteit (tranche) e piacok közül néhány számára tartották vagy tartják fenn, ezt jelezni kell.	Nem alkalmazandó.
5.2.2.	Amennyiben a kibocsátónak tudomása van róla, jelezni kell, hogy főreszvényesek vagy a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szervének tagjai szándékoznak-e értékpapírt jegyezni, illetve vannak-e olyan személyek, akik az ajánlattételben megjelölt mennyiség több mint öt százalékát le kívánják jegyezni.	Nem alkalmazandó.
5.2.3.	Tájékoztatás az allokáció előtt: a) az ajánlat szeletekre osztása, ideértve az intézményi és kisbefektetői szeletet, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más szeletet; b) a visszafizetés feltételei, felső határa és az egyes szeletekre alkalmazandó legkisebb százalék; c) a kisbefektetők és a kibocsátó alkalmazottai közötti allokáció módja vagy módjai ezen szeletek túljegyzése esetén; d) az allokáció során egyes befektetői vagy rokoni csoportoknak (ideértve a baráti és családi programokat) biztosított, előre meghatározott elsőbbségi bánásmód bemutatása, az ajánlattételnek az elsőbbségi bánásmód számára fenntartott százaléka és az adott osztályba vagy csoportba történő bekerülés feltételei; e) az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlatok kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy által tették; f) a tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a kisbefektetői szeleten belül, ha van ilyen; g) az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja; h) elfogadható-e többszörös jegyzés, ha nem, miként fogják kezelni a többszörös jegyzéseket.	Nem alkalmazandó.
5.2.4.	Eljárás, amelynek keretében az értékpapírt igénylők értesítést kapnak a számukra kiutalt mennyiségről, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés.	Nem alkalmazandó.
5.2.5.	A túljegyzést és további részvények megvásárlását engedélyező záradék: a) a túljegyzés lehetőségének és további részvények megvásárlását engedélyező opciónak a megléte és mértéke.	Nem alkalmazandó.

	<p>b) a túljegyzés lehetőségének és további részvények megvásárlását engedélyező opciónak a fennállási időtartama.</p> <p>c) a túljegyzés lehetőségének és további részvények megvásárlását engedélyező opciónak az alkalmazási feltételei.</p>	
5.3.	Árképzés	Nem alkalmazandó.
5.3.1.	Az értékpapírok ajánlati árának megadása. Amennyiben az ár nem ismert, vagy ha az értékpapíroknak nincs bevezetett és/vagy likvid piaca, ismertetni kell az ajánlati ár meghatározásának módját, ideértve a nyilatkozatot arról, hogy ki állapította meg a feltételeket, illetve hivatalosan ki felelős az ár meghatározásáért. A kifejezetten az értékpapírt jegyzőre vagy a vásárlóra terhelt költségek és adók összegének jelzése.	Nem alkalmazandó.
5.3.2.	Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala	Nem alkalmazandó.
5.3.3.	Amennyiben a kibocsátó részvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját - ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni -, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.	Nem alkalmazandó.
5.3.4.	Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjai vagy a vezető állású munkavállalók, valamint az érintett személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk megvásárolható értékpapírokért tényleges készpénzköltsége között, összehasonlító áttekintést kell mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek ténylegesen készpénzben teljesített hozzájárulásról.	Nem alkalmazandó.
5.4.	Befektetési szolgáltatók (placing) és jegyzési garanciavállalás	Nem alkalmazandó.
5.4.1.	A globális ajánlattétel és annak egyes részei kapcsolattartójának (kapcsolattartóinak), valamint - amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek - a befektetési szolgáltatók neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik.	Nem alkalmazandó.
5.4.2.	A kifizetési ügynökök és letétkezelők neve és címe minden egyes országban.	Nem alkalmazandó.
5.4.3.	A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni. A megállapodások fő jellemzői, ideértve a kvótákat is. Amennyiben nem a teljes kibocsátásra vállaltak jegyzési garanciát, nyilatkozni kell a fennmaradó részről. Az átvételi és forgalmazási jutalék teljes összege.	Nem alkalmazandó.
5.4.4.	Az átvételi szerződés megkötésének időpontja.	Nem alkalmazandó.
6.	TŐZSDEI BEVEZETÉSRE ÉS A KERESKEDÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	7.1.3.1. pont (120. oldal)
6.1.	Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtanak-e be kérelmet a tőzsdei bevezetésre, és szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacokon kívánják-e forgalmazni; ennek során meg kell nevezni a szóba jöhető piacokat. E körülményt anélkül kell megemlíteni, hogy azt a benyomást	7.1.3.1. pont (120. oldal)

	keltenék, hogy a bevezetést mindenképpen engedélyezni fogják. Amennyiben ismert, az értékpapírok bevezetésének legkorábbi időpontja.	
6.2.	Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac, amelyen - a kibocsátó ismeretei szerint - a felkínálandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek.	7.1.3.1. pont (120. oldal)
6.3.	Amennyiben a szabályozott piacra bevezetendő értékpapírok előállításával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg azonos értékpapírosztályokat jegyeznek vagy helyeznek el zárt körben, vagy más értékpapírosztályokat állítanak elő nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából, részletezni kell a műveletek jellegét, valamint az érintett értékpapírok számát és jellemzőit.	Nem alkalmazandó.
6.4.	Azon szervezetek adatai, amelyek kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben, és vételi vagy ajánlati árak révén biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása.	Nem alkalmazandó.
6.5.	Stabilizáció: ha a kibocsátó vagy az eladni kívánó részvényes túljegyzési opciót biztosított, illetve egyébként javasolt, hogy az ajánlattétel keretén belül árstabilizáló intézkedések legyenek hozhatók:	Nem alkalmazandó.
6.5.1.	Az a tény, hogy stabilizációs intézkedések bevezethetők, de azok nem tekinthető biztosnak, és bármikor megszüntethetők.	Nem alkalmazandó.
6.5.2.	A stabilizációs időszak lehetséges kezdete és vége.	Nem alkalmazandó.
6.5.3.	A stabilizációs intézkedésekért felelős személy minden egyes joghatóságra, kivéve, ha a közzététel időpontjában nem ismertek.	Nem alkalmazandó.
6.5.4.	Az a tény, hogy a stabilizációs ügyletek következtében az egyébként várhatónál magasabbak lehetnek a piaci árak.	Nem alkalmazandó.
7.	ELADNI KÍVÁNÓ ÉRTÉKPAPÍR-TULAJDONOSOK	Nem alkalmazandó.
7.1.	Az értékpapírt eladásra kínáló személy vagy vállalkozás neve és üzleti elérhetősége, bármely beosztás vagy más jelentős kapcsolat, amely az eladót az elmúlt három évben a kibocsátóhoz, annak jogelődjéhez vagy kapcsolatos vállalkozásaihoz fűzte.	Nem alkalmazandó.
7.2.	Az egyes értékpapír-tulajdonosok által ajánlott értékpapírok száma és osztálya.	Nem alkalmazandó.
7.3.	Lekötési megállapodások Az érintett felek. A megállapodás tartalma és kivételek. A lekötési időszak.	Nem alkalmazandó.
8.	A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLTATÉTEL KÖLTSÉGE	Nem alkalmazandó.
8.1.	A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség.	Nem alkalmazandó.

9.	FELHÍGÍTÁS	Nem alkalmazandó.
9.1.	Az ajánlattételből eredő közvetlen elértéktelenedés összege, százalékban is megadva.	Nem alkalmazandó.
9.2.	Meglévő részvényeseknek szóló jegyzési ajánlat esetén a közvetlen elértéktelenedés összege (százalékban is megadva), amennyiben nem jegyzik az új ajánlatot.	Nem alkalmazandó.
10.	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	Nem alkalmazandó.
10.1.	Amennyiben az értékpapírjegyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is megemlítenek, nyilatkozni kell arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre.	Nem alkalmazandó.
10.2.	Az értékpapírjegyzékben szereplő egyéb információk, amelyeket részben vagy egészben bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek, és erről jelentést készítettek. A jelentés másolata, illetve - az illetékes hatóság engedélyével - a jelentés összefoglalója.	Nem alkalmazandó.
10.3.	Amennyiben az értékpapírjegyzék szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy nevét, üzleti elérhetőségét, szakképzettségét és adott esetben a kibocsátó társaságban való jelentősebb érdekelttségét. Amennyiben a jelentés a kibocsátó kérésére készült, nyilatkozatot kell mellékelni arról, hogy a nyilatkozatot vagy jelentést az adott formában és összefüggéseiben jóváhagyta az a személy, aki az értékpapírjegyzék adott részének tartalmát engedélyezte.	Nem alkalmazandó.
10.4.	Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, nyilatkozni kell arról, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közzétett információból erről megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Azonosítani kell az információforrást is.	6.11.6. pont (111. oldal)

8.2. A RENDELET XXV. SZÁMÚ MELLÉKLETE

(A kkv-k és kis piaci tőkeértékű társaságok részvényeinek regisztrációs okmányára vonatkozó minimális közzétételi követelmények arányos sémája)

Rendelet	A Tájékoztató vonatkozó része
1. FELELŐS SZEMÉLYEK	2. fejezet (22. oldal)
1.1. A regisztrációs okmányban szereplő információkért, illetve adott esetben azok egyes részeiért felelős összes személy; ez utóbbi esetben az érintett részek megjelölésével. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szerveinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását, jogi személyek esetén pedig a nevet és a létesítő okirat szerinti székhelyet.	2. fejezet (22. oldal)

1.2. A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy az elvárható gondosság mellett, a legjobb tudásuk szerint a regisztrációs okmányban szereplő információk megfelelnek a tényeknek és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható következtetéseket. Indokolt esetben a regisztrációs okmány egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint a regisztrációs okmány azon részében szereplő információk, amelyért felelősek, megfelelnek a tényeknek és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható következtetéseket.	2. fejezet (22. oldal)
2. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK	4. fejezet (34. oldal)
2.1. A kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe (valamint szakmai testületekben való tagsága) a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakra vonatkozóan.	4. fejezet (34. oldal)
2.2. Amennyiben a könyvvizsgáló a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban lemondott, leváltották vagy megbízását nem újítták meg, ennek részletei, ha lényegesek.	Nem alkalmazandó.
3. KIEMELT PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	1.2.B pont (7. oldal)
3.1. A korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évére, és az azt követő közbenső pénzügyi időszakokra benyújtott, a kibocsátóra vonatkozó kiemelt korábbi pénzügyi információk, a pénzügyi információkkal megegyező pénznemben.	5.1 pont (39. oldal) 5.2 pont (45. oldal)
A kiemelt korábbi pénzügyi információknak tartalmazniuk kell a kibocsátó pénzügyi helyzetét összegző legfontosabb számokat.	5.1 pont (37. oldal) 5.2 pont (44. oldal)
3.2. Közbenső pénzügyi idősakra vonatkozóan benyújtott kiemelt pénzügyi információk esetében meg kell adni a megelőző pénzügyi év azonos időszakára vonatkozó összehasonlító adatokat is, azzal a kivétellel, hogy az összehasonlító mérlegadatokra vonatkozó követelmény az év végi mérleg benyújtásával teljesíthető.	Nem alkalmazandó.
4. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	3. fejezet (23. oldal)
A „Kockázati tényezők” szakaszban a kibocsátóra vagy az ágazatra jellemző kockázati tényezők egyértelmű bemutatása.	3. fejezet (23. oldal)
5. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA	6.1. pont (56. oldal)
5.1. A kibocsátó története és fejlődése	6.1.2. pont (57. oldal)
5.1.1. a kibocsátó jogi és kereskedelmi neve;	6.1.1. pont (56. oldal)
5.1.2. a kibocsátó cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám;	6.1.1. pont (56. oldal)
5.1.3. a kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, amennyiben nem határozatlan időre hozták létre;	6.1.1. pont (56. oldal)

5.1.4. a kibocsátó székhelye, jogi formája, a működésére irányadó jog, a bejegyzés országa, létesítő okirat szerinti székhelyének (vagy a gazdasági tevékenység székhelyének, ha az eltér a létesítő okirat szerinti székhelytől) címe és telefonszáma;	6.1.1. pont (56. oldal)
5.1.5. a kibocsátó üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események.	6.1.2. pont (57. oldal)
5.2. Befektetések	6.1.3 pont (57. oldal)
5.2.1. A kibocsátó főbb befektetéseinek bemutatása (az összeg feltüntetésével), a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében, a regisztrációs okmány keltéig.	6.1.3 pont (57. oldal)
5.2.2. A kibocsátó folyamatban levő főbb befektetéseinek bemutatása, ideértve a befektetések földrajzi megoszlását (belföldi és külföldi) és a finanszírozás módját (belső vagy külső forrásokból).	6.1.3 pont (57. oldal)
5.2.3. Tájékoztatás a kibocsátó olyan főbb jövőbeli befektetéseiről, amelyekre az irányító szervei már kötelezettséget vállaltak és az említett kötelezettségvállalások teljesítéséhez szükséges várható finanszírozási források ismertetése.	6.6.1.2 pont (82. oldal)
6. AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÁTTEKINTÉSE	6.2. pont (59. oldal)
6.1. Fő tevékenységi körök	6.2.1. pont (59. oldal)
A kibocsátó működésének és fő tevékenységi köreinek, valamint a működését és tevékenységeit a két legutóbbi közzétett auditált pénzügyi beszámoló óta ért jelentős változásoknak a rövid bemutatása, ideértve a fontosabb új termékek és tevékenységek ismertetését, és olyan mértékben, amennyire az új termékek vagy tevékenységek fejlesztését nyilvánosságra hozták, a fejlesztés helyzetének bemutatását.	6.2.1. pont (59. oldal), 5. pont (38. oldal), 6.11.5. pont (111. oldal)
6.2. Legfontosabb piacok	6.2.3. pont (61. oldal)
A kibocsátó legfontosabb versenypiacainak, valamint az ezeket a piacokat a két legutóbbi közzétett auditált pénzügyi beszámoló óta ért jelentős változásoknak a rövid bemutatása.	6.2.3. pont (61. oldal)
6.3. Amennyiben a 6.1. és 6.2. pont szerinti információkat rendkívüli tényezők befolyásolták, azok ismertetése.	Nem alkalmazandó.
6.4. Amennyiben a kibocsátó üzleti tevékenysége vagy jövedelmezősége szempontjából jelentőséggel bír, összefoglaló adatok arról, hogy a kibocsátó milyen mértékben függ szabadalmaktól, licenciáktól, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésektől vagy új gyártási eljárásoktól.	6.11.1. pont (110. oldal)
6.5. A kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok.	6.2.3. pont (61. oldal), 3.2.3. pont (25. oldal), 6.11.6. pont (111. oldal)
7. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	6.3. pont (67. oldal)

7.1. Amennyiben a kibocsátó egy csoport tagja, a csoport és a kibocsátónak a csoporton belüli pozíciójának rövid ismertetése.	6.3.1. pont (67. oldal)
7.2. Amennyiben nem szerepel a pénzügyi beszámolóban a kibocsátó jelentős leányvállalatainak felsorolása, ideértve a leányvállalat nevét, a bejegyzés vagy székhely országát, a tulajdonosi jogokban való részesedést, illetve a szavazati jogot, ha az nem egyezik meg az előbbivel.	6.3.2. pont (69. oldal)
8. TÁRGYI ESZKÖZÖK	5.2.1 pont (47. oldal)
8.1. Azon környezetvédelmi kérdések bemutatása, amelyek a kibocsátó tárgyi eszközeinek felhasználását érinthetik.	Nem alkalmazandó.
9. AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE	5. pont (36. oldal)
Amennyiben a 78/660/EGK irányelv 46. cikkével és a 83/349/EGK irányelv 36. cikkével összhangban elkészített, a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakokra vonatkozó éves jelentések nem szerepelnek a tájékoztatóban, vagy nem képezik annak mellékletét, a kibocsátónak nyilvánosságra kell hoznia a következő információkat:	
9.1. Pénzügyi helyzet	5.2 pont (45. oldal)
Amennyiben a regisztrációs okmány máshol nem ismerteti, a kibocsátó pénzügyi helyzete, a pénzügyi helyzet változásai és az üzleti eredmény bemutatása minden olyan évre és közbenső időszakra vonatkozóan, amellyel kapcsolatban korábbi pénzügyi információkat kell benyújtani, ideértve a pénzügyi információkban évről évre bekövetkezett lényeges változások indoklását is, olyan mértékben, amennyire az a kibocsátó üzleti tevékenységének megértéséhez összességében szükséges.	5. pont (38. oldal), 6.11.5. pont (111. oldal)
9.2. Üzleti eredmény	5.1 pont (39. oldal)
9.2.1. A kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása, ideértve a szokatlan vagy ritka eseményeket vagy új fejleményeket is, továbbá azt is, hogy ezek milyen mértékben befolyásolták az eredményt.	5.1 pont (39. oldal)
9.2.2. Amennyiben a pénzügyi beszámoló a nettó értékesítés vagy nettó árbevétel jelentős változását mutatja, a változások okainak szöveges magyarázata.	5.1.1 pont (40. oldal)
9.2.3. Minden olyan kormányzati, gazdasági, költségvetési, pénzügyi vagy politikai intézkedésre vagy tényezőre vonatkozó információ, amely közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	3.1 pont (23. oldal)
10. TŐKEFORRÁSOK	5.2 pont (45. oldal)
10.1. A kibocsátó pénzforgalmának (cash-flow) forrásai és összege, valamint szöveges bemutatása.	5.2.7 pont (54. oldal)
10.2. Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen	Nem alkalmazandó.

befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	
11. KUTATÁS ÉS FEJLESZTÉS, SZABADALMAK ÉS LICENCIÁK	6.11.1. pont (110. oldal)
Indokolt esetben a kibocsátó kutatási és fejlesztési politikájának bemutatása a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évére vonatkozóan, ideértve a kibocsátó által támogatott kutatási és fejlesztési tevékenységekre fordított összegeket.	6.11.1. pont (110. oldal)
12. TRENDEK	
12.1. A gyártásra, értékesítésre és készletekre, a költségekre és értékesítési árakra vonatkozó legjelentősebb közelmúltbeli trendek az utolsó pénzügyi év vége és a regisztrációs okmány dátuma közötti időszakban.	6.2.2. pont (Főbb trendek 60. oldal), 6.2.3. pont (61. oldal), 3.2.3. pont (25. oldal)
12.2. Az ismert trendek, a bizonytalansági tényezők, a kereslet, a kötelezettségvállalások vagy események bemutatása, amelyek valószínűleg jelentős hatást gyakorolhatnak a kibocsátó üzleti kilátásaira legalább a folyó pénzügyi évben.	5.2. pont (45. oldal), 5.2.4. pont (50. oldal), 5.2.5. pont (52. oldal), 5.2.6. pont (53. oldal), 6.2.2. pont (60. oldal), 6.2.3. pont (61. oldal), 6.6.1.2. pont (82. oldal), 3.2.3. pont (25. oldal)
13. NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY –BECSLÉS	6.11.2. pont (110. oldal)
Amennyiben a kibocsátó úgy dönt, hogy ismerteti a nyereség-előrejelzést vagy-becslést, a regisztrációs okmányban fel kell tüntetni a 13.1. és 13.2. pontban meghatározott információkat.	6.11.2. pont (110. oldal)
13.1. Nyilatkozat azon főbb feltételezésekről, amelyeken a kibocsátó előrejelzése vagy becslése alapul.	6.11.2. pont (110. oldal)
Egyértelműen meg kell különböztetni az azon tényezőkre vonatkozó feltételezéseket, amelyeket az igazgatási, irányító vagy felügyeleti szervek tagjai befolyásolni tudnak, és azokra a tényezőkre vonatkozó feltételezéseket, amelyek kifejezetten az igazgatási, irányító vagy felügyeleti szervek tagjainak a hatáskörén kívül esnek; a feltételezéseknek a befektetők számára könnyen érthetőnek, jellemzőnek és pontosnak kell lenniük, és nem vonatkozhatnak az előrejelzések alapjául szolgáló becslések általános pontosságára.	6.11.2. pont (110. oldal)
13.2. ² Független könyvelő vagy könyvvizsgáló által készített jelentés, amely megállapítja, hogy a független könyvelő vagy könyvvizsgáló véleménye szerint az előrejelzést vagy becslést a jelzettek alapján helyesen állították össze, valamint hogy a nyereség-előrejelzés vagy -becslés során alkalmazott számviteli elvek összhangban vannak a kibocsátó számviteli politikájával.	6.11.2. pont (110. oldal)
Amennyiben a pénzügyi információ az előző pénzügyi évhez kapcsolódik és a számadatok értékeléséhez szükséges magyarázatokon kívül kizárólag olyan nem félrevezető számokat tartalmaz, amelyek lényegében megfelelnek az előző pénzügyi	6.11.2. pont (110. oldal)

² Megállapította: a Bizottság 862/2012/EU felhatalmazáson alapuló rendelete 1. cikk 4., Melléklet 14. (HL L 256., 2012.9.22., 4. oldal). Hatályos: 2012. IX. 22-től.

<p>évre vonatkozó, következő auditált éves pénzügyi beszámolóban közzeendő végleges számoknak, nem kell előírni jelentés készítését, feltéve, hogy a tájékoztató tartalmazza az alábbi nyilatkozatok mindegyikét:</p>	
<p>a) a szóban forgó pénzügyi információért felelős személy - ha különbözik a tájékoztatóért általánosságban felelős személytől - jóváhagyja az adott információt;</p>	<p>6.11.2. pont (110. oldal)</p>
<p>b) független könyvelő vagy könyvvizsgáló megerősítette, hogy az adott információ lényegében megegyezik a következő auditált éves pénzügyi beszámolóban közzeendő végleges számokkal;</p>	<p>6.11.2. pont (110. oldal)</p>
<p>c) az adott pénzügyi információt még nem auditálták.</p>	<p>6.11.2. pont (110.. oldal)</p>
<p>13.3. A nyereségelőrejelzést vagy -becslést úgy kell elkészíteni, hogy az alapul szolgáló adatok összehasonlíthatóak legyenek a korábbi pénzügyi információkkal.</p>	<p>6.11.2. pont (110. oldal)</p>
<p>13.4. Amennyiben a tájékoztatóban még nem realizált nyereség előrejelzését teszik közzé, nyilatkozni kell arról, hogy az előrejelzés a regisztrációs okmány időpontjában még mindig helytálló, valamint magyarázatot kell adni abban az esetben, ha az előrejelzés már nem érvényes.</p>	<p>6.11.2. pont (110. oldal)</p>
<p>14. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK ÉS VEZETŐ ÁLLÁSÚ MUNKAVÁLLALÓK</p>	<p>6.4. pont (71. oldal)</p>
<p>14.1. A következő személyek neve, üzleti elérhetősége és beosztása a kibocsátó társaságban, valamint az említett kibocsátó társaság keretein kívül általuk ellátott főbb tevékenységek, amennyiben ezek a kibocsátó szempontjából lényegesek:</p> <p>a) az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai;</p> <p>b) betéti részvénytársaság korlátlan felelősségű tagjai;</p> <p>c) alapítók, ha a kibocsátó kevesebb, mint öt éve alakult meg; és</p> <p>d) bármely vezető tisztségviselő, akinek személye hozzájárulhat annak megállapításához, hogy a kibocsátó megfelelő szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik az adott üzleti tevékenységgel kapcsolatban.</p> <p>Az említett személyek közötti családi kapcsolatok jellege.</p> <p>A kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szervének minden tagja esetében, továbbá az első albekezdés b) és d) pontjában említett személyek esetében részletezni kell az adott személy vezetői szakértelmét és tapasztalatát, valamint a következő információkat:</p> <p>a) minden olyan társaság és partnerség neve, amelynek az adott személy az elmúlt öt év során valamikor tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben. Nem szükséges felsorolni a kibocsátó összes leányvállalatát, ahol a személy szintén tagja az igazgatási, irányító és felügyelő szervnek;</p> <p>b) legalább a megelőző öt évre vonatkozóan csalárd bűncselekmény miatti elítélés;</p>	<p>6.4. pont (71. oldal)</p> <p>6.4.1-6.4.3. pont (71. oldal)</p> <p>Nem alkalmazandó.</p> <p>Nem alkalmazandó.</p> <p>6.4.1-6.4.3. pont (71. oldal)</p> <p>Nem alkalmazandó.</p> <p>6.4.1-6.4.3. pont (71. oldal)</p> <p>6.4.1-6.4.3. pont (71. oldal)</p> <p>6.4.4. pont (76. oldal)</p>

<p>c) minden olyan csődeljárás, csődgondnokság vagy felszámolás részletei, amelynek az első albekezdés a) és d) pontjában bemutatott személy az első albekezdés a) és d) pontjában említett beosztásából eredően részese volt, legalább az előző öt évre vonatkozóan;</p> <p>d) törvényi vagy szabályozó hatóság (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által az érintett személy ellen indított hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó társaság igazgatási, irányító és felügyelő szervében betöltött tagságától, illetve üzleti tevékenységének irányításától legalább az előző öt évben.</p> <p>Amennyiben nincs ilyen jellegű, nyilvánosságra hozandó információ, erről nyilatkozatot kell tenni.</p>	<p>6.4.4. pont (76. oldal)</p> <p>6.4.4. pont (76. oldal)</p> <p>6.4.4. pont (76. oldal)</p>
<p>14.2. Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek és a vezető állású munkavállalók összeférhetlensége</p> <p>A 14.1. pontban említett személyek által a kibocsátó számára végzett feladatok, az említett személyek magánérdeke és/vagy más feladatai közötti várható összeférhetlenséget egyértelműen közölni kell Amennyiben nem áll fenn összeférhetlenség, erről nyilatkozatot kell tenni.</p> <p>Meg kell nevezni a fő részvényesekkel, ügyfelekkel, szállítókkal vagy egyéb személyekkel kötött megállapodásokat vagy egyezségeket, amelynek alapján a 14.1. pontban említett személyeket igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjává vagy vezető állású munkavállalóvá választották.</p> <p>A 14.1. pontban említett személyekkel kötött olyan megállapodások ismertetése, amelyek értelmében meghatározott időtartamra korlátozzák a kibocsátó társaság értékpapírjaiban való részesedésük elidegenítését.</p>	<p>6.4.4. pont (76. oldal)</p> <p>6.4.4. pont (76. oldal)</p> <p>6.4.4. pont (76. oldal)</p> <p>6.4.4. pont (76. oldal)</p>
<p>15. JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK</p> <p>A 14.1. pont első albekezdésének a) és d) pontjában említett személyek számára az utolsó teljes pénzügyi év tekintetében:</p>	<p>6.4.5. pont (77. oldal)</p>
<p>15.1. A kibocsátó és leányvállalatai által a kibocsátó és leányvállalatai számára bármely személy által bármely minőségben végzett szolgáltatásért az érintett személyeknek fizetett javadalmazás (ideértve a sikerdíjakat és utólagos javadalmazást is) és természetbeni juttatások összege.</p> <p>Ezt az információt egyénenként kell megadni, kivéve, ha a kibocsátó székhelye szerinti országban nincs ilyen kötelezettség, illetve a kibocsátó már nyilvánossá tette ezeket az információkat.</p>	<p>6.4.5. pont (77. oldal)</p> <p>6.4.5. pont (77. oldal)</p>
<p>15.2. A kibocsátó vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott összegek.</p>	<p>6.4.5. pont (77. oldal)</p>
<p>16. TESTÜLETI TAGSÁGGAL KAPCSOLATOS GYAKORLAT</p> <p>Eltérő rendelkezés hiányában a kibocsátó utolsó teljes pénzügyi évére a 14.1. pont első albekezdésének a) pontjában említett személyek tekintetében a következő adatokat kell megadni:</p>	<p>6.4.1-6.4.3. pont (71. oldal)</p>

16.1. A jelenlegi megbízás lejárta időpontja, ha van ilyen, és a személy által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő.	6.4.1-6.4.3. pont (71. oldal)
16.2. Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai és a kibocsátó vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő, illetve egy ennek hiányáról szóló nyilatkozat.	6.4.1-6.4.3. pont (71. oldal)
16.3. Információk a kibocsátó könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottságáról, ideértve a bizottsági tagok nevét és a bizottság működési szabályainak összefoglalóját.	6.4.3. pont (74. oldal)
16.4. Nyilatkozat arról, hogy a kibocsátó teljesíti-e a bejegyzése országában érvényes vállalatirányítási rendszer követelményeit. Amennyiben a kibocsátó nem teljesíti a rendszer követelményeit, erről indoklással ellátott nyilatkozatot kell mellékelni.	6.4.4. pont (76. oldal)
17. ALKALMAZOTTAK	6.11.3. pont (111. oldal)
17.1. Az alkalmazottak létszáma az időszak végén, vagy a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig minden egyes pénzügyi évre vonatkozóan az alkalmazottak átlagos létszáma (és azok változása, amennyiben jelentőséggel bír), továbbá ha lehetséges és jelentőséggel bír, az alkalmazottak megoszlása fő tevékenységi körönként és földrajzilag. Amennyiben a kibocsátó nagyobb számban foglalkoztat kölcsönzött munkaerőt, nyilatkozni kell a munkaerőkölcsönzés keretében alkalmazottak átlagos létszámáról a legutolsó pénzügyi évben.	6.11.3. pont (111. oldal)
17.2. A 14.1. pont első albekezdésének <i>a)</i> és <i>d)</i> pontjában említett minden személy tekintetében a lehető legfrissebb információkat kell megadni az említett személyeknek a kibocsátó társaság részvényeiből való részesedéséről és a részvényekhez kapcsolódó opciókról.	6.4.1. pont (74. oldal), 6.4.2. pont (76. oldal), 6.4.3. pont (78. oldal), 6.11.3. pont (111. oldal)
17.3. Azon megállapodások ismertetése, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a kibocsátó tőkéjéből.	6.11.3. pont (111. oldal)
18. FŐRÉSZVÉNYESEK	6.5. pont (77. oldal)
18.1. Amennyiben a kibocsátó számára ismert - az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjain kívül -, azon személyek neve, akik közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a kibocsátóra irányadó nemzeti jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után, az egyes ilyen személyek érdekeltségének megfelelő összeg feltüntetésével; amennyiben nincs ilyen személy, erről nyilatkozni kell.	6.5. pont (77. oldal)
18.2. Tájékoztató arról, hogy a kibocsátó főreszvényesei megkülönböztetett szavazati jogokkal rendelkeznek-e; amennyiben nem, egy erről szóló nyilatkozat.	6.5. pont (77. oldal)
18.3. Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztató arról, hogy a kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt van-e, e más személy megnevezése, az ellenőrzés jellegének és az azzal való visszaélés megakadályozására hozott intézkedés leírása.	6.5. pont (77. oldal)

<p>18.4. A kibocsátó által ismert megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban a kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.</p>	<p>6.5. pont (77. oldal)</p>
<p>19. KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT ÜGYLETEK</p>	<p>6.7 pont (86. oldal)</p>
<p>Amennyiben a kibocsátóra nem alkalmazandók az 1606/2002/EK rendelet szerint elfogadott nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok, a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakra és a regisztrációs okmány dátumáig a következő információkat kell nyilvánosságra hozni:</p>	
<p>a) A kibocsátó számára - ügyletenként vagy összességükben - jelentőséggel bíró ügyletek jellege és terjedelme. Amennyiben a kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek nem piaci alapon jöttek létre, indokolni kell ennek okát. Visszafizetetlen kölcsön esetén, beleértve mindennemű garanciát is, meg kell adni a hátralékos összeget.</p>	<p>6.7 pont (86. oldal)</p>
<p>b) A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók mekkora összeget, illetve százalékos arányt képviselnek a kibocsátó forgalmában.</p> <p>Amennyiben a kibocsátóra alkalmazandók az 1606/2002/EK rendelet szerint elfogadott nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok, a fenti információkat csak azokra az ügyletekre vonatkozóan kell nyilvánosságra hozni, amelyekre az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta került sor, amelyre vonatkozóan auditált pénzügyi információkat tettek közzé.</p>	<p>6.7 pont (86. oldal)</p>
<p>20. A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK</p>	<p>5. pont (36. oldal)</p>
<p>20.1. Korábbi pénzügyi információk</p>	
<p>Nyilatkozat arról, hogy az előző két pénzügyi évre (illetve rövidebb időszakra, ha a kibocsátó rövidebb ideje működik) vonatkozó, auditált korábbi pénzügyi információk összeállítása az európai uniós kibocsátók esetében az 1606/2002/EK rendeletnek megfelelően, illetve amennyiben az nem alkalmazandó, akkor a tagállam nemzeti számviteli standardjainak megfelelően történt, valamint arról, hogy hol lehet hozzájutni - az adott esettől függően - a saját vagy összevont pénzügyi beszámolóhoz.</p> <p>A könyvvizsgálói jelentést minden évre csatolni kell.</p> <p>Harmadik országok kibocsátói esetében nyilatkozat arról, hogy az említett pénzügyi információk összeállítása és könyvvizsgálata az 1606/2002/EK rendelet 3. cikkében megállapított eljárással összhangban elfogadott nemzetközi számviteli standardoknak megfelelően, illetve a harmadik ország e standardokkal egyenértékű nemzeti számviteli standardjai alapján történt, megjelölve az elérhetőség helyét. Amennyiben a szóban forgó pénzügyi információk nem felelnek meg ezeknek a standardoknak, nyilatkozat arról, hogy azok összeállítása újramegállapított pénzügyi beszámoló formájában történt, megjelölve az elérhetőség helyét.</p>	<p>4. pont (34. oldal), 5. pont (36. oldal), 6.10. pont (110. oldal)</p> <p>1. számú melléklet (143. oldal)</p> <p>Nem alkalmazandó.</p>

<p>20.2. Előzetes pénzügyi információk</p> <p>Jelentős bruttó változás esetén annak bemutatása, hogy az ügylet milyen hatást gyakorolhatott volna a kibocsátó eszközeire, forrásaira és bevételeire, ha azt a jelentés szerinti időszak kezdetén vagy a jelentési napon hajtották volna végre.</p> <p>Ez a követelmény általában előzetes pénzügyi információk megadásával teljesíthető.</p> <p>Az előzetes pénzügyi információkat a II. mellékletben megállapított módon kell bemutatni, és az ott előírt adatokat kell tartalmazniuk.</p> <p>Az előzetes pénzügyi információkhoz mellékelni kell a független könyvvizsgáló jelentését.</p> <p>20.3. A korábbi éves pénzügyi információk könyvvizsgálata</p> <p>20.3.1. Nyilatkozat a korábbi pénzügyi információk könyvvizsgálatairól. Amennyiben a bejegyzett könyvvizsgálók megtagadják a korábbi pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentések elkészítését, illetve a jelentések fenntartásokat vagy felelősségkizárásokat tartalmaznak, a jelentéskészítés megtagadását, a fenntartásokat vagy a felelősségkizárást indoklással ellátva teljes egészében ismertetni kell.</p> <p>20.3.2. Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak.</p>	<p>5. pont (36. oldal), 2. számú melléklet</p> <p>2. számú melléklet</p> <p>2. számú melléklet</p> <p>2. számú melléklet</p> <p>4. pont (34. oldal) 5. pont (36. oldal)</p> <p>Nem alkalmazandó.</p>
<p>20.3.3. Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi adatok nem a kibocsátó auditált pénzügyi beszámolóiból származnak, jelezni kell az adatok forrását és azt, hogy az adatokat nem auditálták.</p> <p>20.4. A legfrissebb pénzügyi információk dátuma</p> <p>20.4.1. Az auditált pénzügyi információk nem lehetnek régebbiek a következőknél:</p> <p>a) a regisztrációs okmány dátumától számított 18 hónap, ha a kibocsátó auditált közbenső pénzügyi beszámolót közöl a regisztrációs okmányban;</p> <p>b) a regisztrációs okmány dátumától számított 15 hónap, ha a kibocsátó nem auditált közbenső pénzügyi beszámolót közöl a regisztrációs okmányban.</p>	<p>Nem alkalmazandó.</p> <p>5. pont (36. oldal)</p>
<p>20.5. Közbenső és egyéb pénzügyi információk</p> <p>20.5.1. Amennyiben a kibocsátó az utolsó auditált pénzügyi beszámoló időpontja óta negyedévente vagy félévente pénzügyi információkat tett közzé, a regisztrációs okmányban fel kell tüntetni egy erre vonatkozó nyilatkozatot, megjelölve az elérhetőséget. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat felülvizsgálták vagy auditálták, a könyvvizsgálói vagy felülvizsgálói jelentést is közölni kell. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat nem auditálták vagy vizsgálták felül, ezt is jelezni kell.</p>	<p>Nem alkalmazandó.</p> <p>Nem alkalmazandó.</p>
<p>20.6. Osztalékpolitika</p>	<p>6.8. pont</p>

	(90. oldal)
A kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája.	6.8. pont (90. oldal)
20.6.1. A korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi éve tekintetében az egy részvényre jutó osztalék összege; amennyiben a kibocsátó részvényeinek száma megváltozott, az összehasonlíthatóság érdekében ennek megfelelően ki kell igazítani az összeget.	6.8. pont (90. oldal)
20.7. Bírósi és választott bírósi eljárások	6.11.4. pont (111. oldal)
Kormányzati, bírósi vagy választott bírósi eljárásra vonatkozó információk (ideértve a függő, illetve a kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is) az elmúlt legalább 12 hónapos időszakra vonatkozóan, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak, vagy a közelmúltban azt gyakorolták a kibocsátó és/vagy a vállalatcsoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére; vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.	6.11.4. pont (111. oldal)
20.8. A kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében bekövetkezett lényeges változások	5. pont (38. oldal)
A vállalatcsoport pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett lényeges változások bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi információkat vagy közbenső pénzügyi információkat tettek közzé; amennyiben ilyen változás nem következett be, erről nyilatkozni kell.	5. pont (38. oldal), 6.11.5. pont (111. oldal)
21. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	6.9. pont (92. oldal)
21.1. Részvénytőke	6.9.1. pont (92. oldal)
A korábbi pénzügyi információk között ismertetett legutóbbi mérleg időpontjában érvényes információk a következőkről:	Nem alkalmazandó.
21.1.1. A kibocsátott részvénytőke összege, és a részvénytőke minden osztálya tekintetében a következők:	6.9.1. pont (92. oldal)
a) az engedélyezett részvények száma;	6.9.1.1-6.9.1.2. pont (92. oldal)
b) a kibocsátott és teljesen befizetett részvények, illetve a kibocsátott, de nem teljesen befizetett részvények száma;	6.9.1.1-6.9.1.2. pont (92. oldal)
c) a részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük; és	6.9.1.1-6.9.1.2. pont (92. oldal)
d) az év elején és végén forgalomban levő részvények számának egyeztetése. Amennyiben a tőke több mint 10%-át nem készpénzzel fizették be a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban, ezt a körülményt jelezni kell.	Nem alkalmazandó.
21.1.2. Amennyiben léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét, meg kell adni ezek számát és fő jellemzőit.	Nem alkalmazandó.
21.1.3. A kibocsátó által, annak nevében vagy a leányvállalatai által birtokolt, kibocsátói részvények száma, könyv szerinti értéke és névértéke.	Nem alkalmazandó.

21.1.4. Az átváltható értékpapírok, becserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok mennyisége az irányadó feltételek és az átváltási, becserélési és jegyzési eljárások ismertetésével.	Nem alkalmazandó.
21.1.5. A jóváhagyott, de ki nem bocsátott részvénytőke megszerzési jogára és/vagy az ezzel kapcsolatos kötelezettségekre, illetve a tőkeemeléssel kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozó információk és feltételek.	Nem alkalmazandó.
21.1.6. Információ a vállalatcsoport bármelyik tagjának tőkéjéről, amelyre opciós jog vonatkozik, illetve feltételes vagy feltétel nélküli megállapodás alapján opciós joghoz köthető, továbbá az opciós jog részletes ismertetése, ideértve azon személyeket is, akikhez az opciós jog kapcsolódik.	Nem alkalmazandó.
21.1.7. A részvénytőke előtörténete a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban, kiemelve az esetleges változásokat.	6.1.2. pont (57. oldal)
21.2. A társaság alapító okirata és alapszabálya	6.9.2. pont (86. oldal)
21.2.1. A kibocsátó célkitűzéseinek bemutatása, és annak megjelölése, hogy ezek hol vannak rögzítve az alapító okiratban és az alapszabályban.	6.9.2.1. pont (93. oldal)
21.2.2. A kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések összefoglalása.	6.9.2.2. pont (93. oldal)
21.2.3. Az összes meglévő részvényosztályhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása.	6.9.2.3. pont (101. oldal)
21.2.4. A részvényesek jogainak megváltoztatásához szükséges intézkedések, jelezve, ha egyes feltételek szigorúbbak a törvényben előírtnál.	6.9.2.4. pont (106. oldal)
21.2.5. A részvényesek éves közgyűlésének és a rendkívüli közgyűlések összehívásának rendjét meghatározó feltételek bemutatása, ideértve a részvétel feltételeit is.	6.9.2.5. pont (106. oldal)
21.2.6. A kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában rögzített azon rendelkezések rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, vagy akár megakadályozzák a kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.	6.9.2.6. pont (110 oldal)
21.2.7. Az alapszabályban, alapító okiratban, társasági szerződésében vagy belső szabályzatban rögzített azon rendelkezések bemutatása, amelyek meghatározzák azt a küszöbértéket, amely fölött az adott részvényes tulajdonosi mivoltát nyilvánosságra kell hozni.	6.9.2.6. pont (110. oldal)
21.2.8. Az alapszabályban, alapító okiratban, társasági szerződésében vagy belső szabályzatban a tőke változására vonatkozó feltételek bemutatása, ha egyes feltételek szigorúbbak a törvényben előírtnál.	6.9.2.6. pont (110. oldal)
22. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	6.6. pont (81. oldal)
A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül minden olyan fontosabb szerződés összefoglalása, amelyben a	6.6. pont (81. oldal)

regisztrációs okmány közzétételét közvetlenül megelőző két évben a kibocsátó vagy a vállalatcsoport bármely tagja szerződő félként szerepel.	
A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül a vállalatcsoport bármelyik tagja által kötött, a regisztrációs okmány időpontjában fennálló azon szerződések összefoglalása, amelyek rendelkezései értelmében a vállalatcsoport bármelyik tagját a vállalatcsoport szempontjából jelentőséggel bíró kötelezettség terheli, illetve ilyen jogosultság illeti meg.	6.6. pont (81. oldal)
23. HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS ÉRDEKELTSÉGI NYILATKOZAT	6.11.6. pont (111. oldal)
23.1. Amennyiben a regisztrációs okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy nevét, hivatali elérhetőségét, szakképzettségét és adott esetben a kibocsátó társaságban meglévő jelentősebb érdekelttségét. Amennyiben a jelentés a kibocsátó kérésére készült, nyilatkozatot kell mellékelni arról, hogy a jelentést vagy nyilatkozatot az adott formában és összefüggéseiben jóváhagyta az a személy, aki a regisztrációs okmány adott részének tartalmát engedélyezte.	6.11.6. pont (111. oldal)
23.2. Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, nyilatkozni kell arról, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben erről a harmadik fél által közzétett információkból megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Ezenfelül meg kell adni az információforrást is.	6.11.6. pont (111. oldal)
24. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	6.10. pont (110. oldal)
Nyilatkozat arról, hogy a regisztrációs okmány érvényessége alatt a következő dokumentumokba (vagy másolataikba) lehet adott esetben betekinteni:	
<i>a)</i> a kibocsátó alapító okirata és alapszabálya;	6.10. pont (110. oldal)
<i>b)</i> az összes jelentés, levél és más dokumentum, korábbi pénzügyi információk, a kibocsátó kérésére szakértő által készített értékelés vagy nyilatkozat, amelynek egyes részeit a regisztrációs okmány tartalmazza, vagy hivatkozik rá;	6.10. pont (110. oldal)
<i>c)</i> a kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információk, illetve vállalatcsoport esetén a kibocsátóra és leányvállalataira vonatkozó korábbi pénzügyi információk, a regisztrációs okmány közzétételét megelőző két pénzügyi év tekintetében.	6.10. pont (110. oldal)
Jelezni kell, hogy a nyomtatott vagy elektronikus formátumú dokumentumok hol tekinthetők meg.	6.10. pont (110. oldal)
25. RÉSZESEDESEK BEMUTATÁSA	6.1.3.2. pont (58. oldal)
Azon vállalkozásokra vonatkozó információk, amelyek tőkéjében a kibocsátó társaság olyan részesedéssel rendelkezik, ami valószínűleg jelentősen befolyásolja a kibocsátó saját eszközeinek, forrásainak és pénzügyi helyzetének és eredményének értékelését.	6.1.3.2.1. pont (58. oldal)

9. A TÁJÉKOZTATÓBAN SZEREPLŐ FOGALMAK ÉS KIFEJEZÉSEK

BÉT vagy Budapesti Értéktőzsde	A Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; Cg. 01-10-044764).
„A” Részvények	A Kibocsátó 6.9.1.1. pontban meghatározott törzsrészvénytársaság.
„B” Részvények	A Kibocsátó 6.9.1.2. pontban meghatározott törzsrészvénytársaság.
Bankok	A Tájékoztató 6.6.3. pontjában megjelölt, a Finanszírozási Szerződésekben szerződő félként szereplő bankok.
AFM	A Kibocsátónak a Tájékoztató 0. pontjában meghatározott leányvállalata.
Átruházási Szerződések	A Tájékoztató 6.6.1. pontjában meghatározott szerződések.
C1	A Tájékoztató 6.6.1.1. pontjában meghatározott épület.
C2	A Tájékoztató 6.6.1.1. pontjában meghatározott épület.
C3	A Tájékoztató 6.6.1.1. pontjában meghatározott épület.
C5-6	A Tájékoztató 6.6.1.1. pontjában meghatározott épület.
CHHL	A Tájékoztató 6.5. pontjában meghatározott gazdasági társaság.
Corvin 5	A Kibocsátónak a Tájékoztató 6.3.2. pontjában meghatározott leányvállalata.
Corvin Észak	A Kibocsátónak a Tájékoztató 6.3.2. pontjában meghatározott leányvállalata.
Corvin Towers	A Kibocsátónak a Tájékoztató 6.3.2. pontjában meghatározott leányvállalata.
Elvárt Osztalék	A Tájékoztató 3.3.3. pontjában meghatározott fogalom.
FCL	A Tájékoztató 6.5. pontjában meghatározott gazdasági társaság.
Éves Beszámoló	A Kibocsátó 2017. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó IFRS szerint elkészített konszolidált auditált éves beszámolója, 2016. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakkal, amelyet az 1. számú melléklet tartalmaz.
FDH	A Tájékoztató 6.1.3.1. pontjában meghatározott gazdasági társaság.

FREH	A Tájékoztató 6.1.3.1. pontjában meghatározott gazdasági társaság.
Finanszírozási Szerződések	A Tájékoztató 6.6.3. pontjában meghatározott szerződések.
FPP	A Tájékoztató 6.6.1.1. pontjában meghatározott gazdasági társaság.
FPPC	A Kibocsátónak a Tájékoztató 6.1.3.2.2. pontjában meghatározott leányvállalata.
IFRS	A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok.
KELER	A KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72., Cg. 01-10-042346)
Közkézhányad-tulajdonosok	A Tájékoztató 6.5.1.2. pontjában meghatározott részvényesek.
Leányvállalatok	A Projekttársaságok és az FPPC együttesen.
Pro Forma Kimutatás	<p>A Kibocsátó és a Kibocsátó konszolidálásba bevont leányvállalatainak azon, 2017. december 31-én végződő évre vonatkozó (pro forma) konszolidált pénzügyi információi, amelyek célja az, hogy bemutassa, miként alakult volna az IFRS szerint megállapított konszolidált átfogó eredménye a 2017. december 31-én végződő évben, ha a Projekttársaságok megvásárlására 2017. január 1-jén már sor került volna, illetve pénzügyi helyzete, ha a Projekttársaságok megvásárlására 2017. december 31-én sor került volna.</p> <p>A Pro Forma Kimutatás és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés jelen Tájékoztató 2. számú mellékletét képezik.</p>
Projekttársaságok	Az AFM, a Corvin Észak, a Corvin Towers és a Corvin 5 együttesen.
Részvények	Az „A” Részvények és a „B” Részvények együttesen, amely a Kibocsátó 9.000.000.000,- Ft értékű alaptőkéjét testesíti meg.
Részvényátruházások	A Tájékoztató 7.1.2.1. pontjában meghatározott ügyletek.
SZIE	A SZIT tv. 3. § (4) bekezdésében meghatározott szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás.
SZIT	A SZIT tv. 3. § (1) bekezdésében meghatározott szabályozott ingatlanbefektetési társaság

SZIT projektársaság	A SZIT tv. 2. § 2. pontjában meghatározott szabályozott gazdasági társaság.
SZIT tv.	A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény.
Tőkeemelés	A Tájékoztató 7.1.2.1. pontjában meghatározott fogalom.
Igazgatóság tagjai	A Tájékoztató 6.4.1. pontjában megjelölt igazgatósági tagok.
Felügyelőbizottság tagjai	A Tájékoztató 6.4.2. pontjában megjelölt felügyelőbizottsági tagok.
Audit Bizottság tagjai	A Tájékoztató 6.4.3. pontjában megjelölt audit bizottsági tagok.
Üzletrészek	A Tájékoztató 6.6.1.1. pontjában meghatározott üzletrészek.

Error! No text of specified style in document. | Error! No text of specified style in document.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

A KIBOCSÁTÓ 2016. DECEMBER 31. NAPJÁVAL VÉGZŐDŐ ÜZLETI ÉVÉRE ÉS 2017. DECEMBER 31. NAPJÁVAL VÉGZŐDŐ ÜZLETI ÉVÉRE VONATKOZÓ, IFRS SZERINT ELKÉSZÍTETT, AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA ÉS A VONATKOZÓ KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Error! No text of specified style in document. | Error! No text of specified style in document.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

ELŐZETES PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK (NEM AUDITÁLT PRO FORMA KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK) ÉS FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓ BIZONYOSSÁGOT NYÚJTÓ JELENTÉSE AZ ELŐZETES PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓKRÓL

Error! No text of specified style in document. | Error! No text of specified style in document.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

AZ AFM INGATLANFEJLESZTŐ KFT. 2016. ÜZLETI ÉVRE ÉS 2017. ÜZLETI ÉVRE A SZÁMVITELRŐL SZÓLÓ 2000. ÉVI C. TÖRVÉNNYEL ÖSSZHANGBAN KÉSZÍTETT AUDITÁLT PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓI

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

**A CORVIN TOWERS KFT. 2016. ÜZLETI ÉVRE ÉS 2017. ÜZLETI ÉVRE A SZÁMVITELRŐL SZÓLÓ
2000. ÉVI C. TÖRVÉNNYEL ÖSSZHANGBAN KÉSZÍTETT AUDITÁLT PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓI**

Error! No text of specified style in document. | Error! No text of specified style in document.

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

**A CORVIN ÉSZAK KFT. 2016. ÜZLETI ÉVRE ÉS 2017. ÜZLETI ÉVRE A SZÁMVITELRŐL SZÓLÓ
2000. ÉVI C. TÖRVÉNNYEL ÖSSZHANGBAN KÉSZÍTETT AUDITÁLT PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓI**

Error! No text of specified style in document. | Error! No text of specified style in document.

6. SZÁMÚ MELLÉKLET

**A CORVIN 5 PROJEKT KFT. 2016. ÜZLETI ÉVRE ÉS 2017. ÜZLETI ÉVRE A SZÁMVITELRŐL SZÓLÓ
2000. ÉVI C. TÖRVÉNNYEL ÖSSZHANGBAN KÉSZÍTETT AUDITÁLT PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓI**

Error! No text of specified style in document. | **Error! No text of specified style in document.**