

**A KEQI Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
Alapszabálya**

Alulírott részvényesek („Részvényesek”) a **KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság** („Társaság”) alapszabályát az alábbiak szerint határozzák meg:

1. CÉGNÉV ÉS SZÉKHELY

1.1. A Társaság cégneve:

KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.2. A Társaság rövidített cégneve:

KEQI Zrt.

1.3. A Társaság székhelye:

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

2. IDŐTARTAM

2.1. A Társaság határozatlan időre alakul.

3. TEVÉKENYSÉGI KÖR

3.1. Főtevékenység:

6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

3.2. Egyéb tevékenység:

6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

3.3. A Társaság engedélyhez kötött tevékenységet kizárólag az engedély megadását követően folytat.

4. ALAPTŐKE ÉS RÉSZVÉNYEK

4.1. A Társaság alaptőkéje 10.000.000,- EUR (azaz tízmillió euró), amely teljes egészében pénzbeli vagyoni hozzájárulásból áll. A Társaság alaptőkéjét 47.000 (azaz negyvenhétezer) darab, egyenként 1,- EUR (azaz egy euró) névértékű és 1,- EUR (azaz egy euró) kibocsátási értékű, névre szóló,

**The Articles of Association of
KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

The shareholders of the Company (the “Shareholders”) determine the Articles of Association of **KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (the “Company”) as follows:

1. COMPANY NAME AND REGISTERED SEAT

1.1. Name of the Company:

KEQI Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.2. Abbreviated name of the Company:

KEQI Zrt.

1.3. Seat of the Company:

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

2. TERM OF THE COMPANY

2.1. The Company shall be established for an indefinite period of time.

3. SCOPE OF ACTIVITIES

3.1. Main activity:

6820'25 Rental and operating of own or leased real estate

3.2. Other activities:

6811'25 Buying and selling of own real estate

3.3. The Company performs activities subject to authorization exclusively after the issue of such authorization.

4. SHARE CAPITAL AND SHARES

4.1. The share capital of the Company shall be EUR 10,000,000 (i.e. ten million euros) contributed in cash exclusively. The share capital consisting of 47,000 (forty-seven thousand) dematerialized, registered ordinary shares each of the nominal value of EUR 1 (one euro) and the issue value of

dematerializált úton előállított
törzsrészvény, és 9.953.000 (azaz
kilencmillió-kilencszázötvenháromezer)
darab, egyenként 1,- EUR (azaz egy euró)
névértékű és 6,21541342899997 EUR
kibocsátási értékű, névre szóló,
dematerializált úton előállított törzsrészvény
(együttesen: „Törzsrészvény”) testesíti
meg.

EUR 1 (one euro) each, and 9,953,000 (nine
million nine hundred and fifty-three
thousand) dematerialized, registered
ordinary shares each of the nominal value of
EUR 1 (one euro) and the issue value of
EUR 6.21541342899997 (hereinafter
together: “**Ordinary Shares**”).

4.2. A Társaság alaptőkéjének 100%-a,
10.000.000, - EUR (azaz tízmillió euró)
teljes egészében rendelkezésre bocsátásra
került.

4.2. 100% of the share capital of the Company,
EUR 10,000,000 (ten million euros) has
been fully paid.

5. RÉSZVÉNYEKHEZ FŰZŐDŐ JOGOK

5. RIGHTS ATTACHED TO SHARES

5.1. A Törzsrészvényhez nem kapcsolódnak
eltérő jogosultságok.

5.1. No other rights are attached to the Ordinary
Shares.

5.2. A részvényes jogosult a közgyűlésen részt
venni, a Ptk. és a mindenkori
Alapszabályban meghatározott keretek
között felvilágosítást kérni, valamint
észrevételt és indítványt tenni, és szavazni.

5.2. Shareholders have the right to attend on the
General Assembly, to request information,
to make comments and motions and to vote
within the limits set out in the Civil Code
and the applicable Articles of Association.

5.3. A szavazati jogok számításakor
figyelemmel kell lenni a szabályozott
ingatlanbefektetési társaságokról szóló
2011. évi CII. törvény (a továbbiakban:
„SZIT tv.”) szerinti alábbi korlátozásokra:

5.3. When calculating voting rights, the
following restrictions under act CII of 2011
on regulated property investment companies
(hereinafter: “**REIT Act**”) must be
considered:

5.4. A SZIT tv. 3. § (3) bekezdés e) pontja
alapján a Társaságban együttesen legfeljebb
közvetlenül az összes szavazati jog 10%-át
(tíz százalékát) gyakorolhatják biztosítók és
hitelintézetek. A Társaság ennek a
követelménynek megfelel. Amennyiben
mégis előfordulna, hogy biztosítók és
hitelintézetek a Társaság alaptőkéjének
10%-át (tíz százalékát) meghaladó mértékű
részeseledést szereznének a Társaságban, úgy
a 10%-os (tíz százalékos) korláton felüli
szavazati jogukat nem gyakorolhatják.

5.4. Pursuant to Section 3 (3) e) of the REIT Act,
insurers and credit institutions may together
directly exercise a maximum of 10% (ten
percent) of the total voting rights in the
Company. The Company complies with this
requirement. If, however, insurers and credit
institutions were to acquire a shareholding in
the Company in excess of 10% (ten percent)
of the Company's share capital, they may not
exercise voting rights in excess of the 10%
(ten percent) limit.

6. A TÁRSASÁG RÉSZVÉNYESEI

6. SHAREHOLDERS OF THE COMPANY

6.1. Cégnév: **KOMAL Invest Korlátolt
Felelősségű Társaság**

6.1. Company name: **KOMAL Invest Korlátolt
Felelősségű Társaság**

6.1.1. Cégjegyzékszám: 01-09-377901

6.1.1. Company registration number: 01-09-
377901

6.1.2. Székhely: 1015 Budapest, Batthyány
utca 3. Fsz. 1. ajtó

6.1.2. Registered seat: 1015 Budapest,
Batthyány utca 3. Fsz. 1. ajtó

- 6.1.3. Képviselőre jogosult: Bárány Kristóf Péter, Németh Gábor és Marton András ügyvezetők közül bármelyik két ügyvezető együttesen
- 6.1.3. Represented by: Bárány Kristóf Péter, Németh Gábor and Marton András managing directors jointly
- 6.1.4. Részvényei darabszáma, fajtája: 7.400.004 db törzsrészvény
- 6.1.4. Number and type of shares: 7,400,004 ordinary shares
- 6.2. A Társaság mindenkori részvényeseit a részvénykönyvben tartja nyilván.
- 6.2. The Company's current shareholders shall be recorded in the List of Shareholders.

7. RÉSZVÉNYEK ÁTRUHÁZÁSA

7. TRANSFER OF SHARES

- 7.1. A részvények átruházásához a Társaság beleegyezésére van szükség a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 3:220. §-ában meghatározott módon. Az átruházáshoz való beleegyezést csak akkor lehet megtagadni, ha a részvényeket megszerezni kívánó személy a Társaság versenytársa vagy belépése veszélyezteti a Társaság hosszú távú működését vagy érdekeit.
- 7.1. The transfer of shares requires the consent of the Company, to be given in accordance with section 3:220 of Act V of 2013 on the Civil Code. The consent to the transfer may only be rejected if the person who wishes to acquire the shares is the competitor of the Company or if their entry would jeopardize the long-term operation or the interests of the Company.
- 7.2. A részvények átruházásához nincs szükség a Társaság beleegyezésére abban az esetben, ha az a Társaság részvényesei, mint óvadéki kötelezettek és a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-041043; székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.) mint óvadéki jogosult között 2025. április 25. napján 11021/K/268/2025/3. közokiratszámú létrejött részvényeken alapított óvadéki szerződés szerinti kielégítési jog Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság által vagy az óvadéki szerződésben meghatározott egyéb módon történő gyakorlása során történik.
- 7.2. The consent of the Company is not required for the transfer of the shares in the event that Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (company registration number: 01-10-041043; seat: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.) exercises its right to satisfaction or the right of satisfaction is exercised otherwise under and pursuant to the security deposit over shares agreement concluded by and between the shareholders of the Company as depositors and Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság as deposittee dated 25 April 2025 under notarial deed No. 11021/K/268/2025/3.
- 7.3. A részvények átruházása a megszerző értékpapírszámláján történő jóváírás útján történik.
- 7.3. The transfer of the shares shall be effectuated by crediting on the securities account of the acquirer.

8. A KÖZGYŰLÉS

8. THE GENERAL ASSEMBLY

- 8.1. A Közgyűlést évente legalább egyszer, az éves beszámolóról, valamint osztalékfizetésről szóló döntés meghozatala céljából, az Igazgatóság által a Közgyűlés napját legalább 15 nappal megelőzően elektronikus úton küldött meghívóval kell összehívni.
- 8.1. The General Assembly shall be convened at least once a year to decide on the annual accounts and the payment of dividends, at least 15 days before the day of the General Assembly with an electronically sent invitation of the Board of Directors.

- 8.2. A Közgyűlés a Ptk. vonatkozó szabályainak alkalmazása mellett ülés tartása nélkül, írásbeli döntéshozatallal is meghozhatja határozatait.
- 8.2. The General Assembly is entitled to adopt decisions without holding a meeting, with a written decision-making process, pursuant to the applicable provisions of the Civil Code.
- 8.3. A Közgyűlés elektronikus hírközlő eszköz igénybevételével is megtartható. A használt elektronikus eszköz lehet Skype, vagy más olyan alkalmazás, amely a részvényesek azonosítását és a részvényesek közötti kölcsönös és korlátozásmentes kommunikációt biztosítja. A részvényesek azonosítása a rendszerbe történő bejelentkezés során történik. A meghívóban jelezni kell azt, ha a Közgyűlés elektronikus hírközlő eszközök segítségével kerül megtartásra. Azoknak a részvényeseknek, akik a Közgyűlésen történő megjelenéssel vesznek részt, e szándékukat legalább öt nappal a Közgyűlés napja előtt be kell jelenteniük az Igazgatóságnak. Azokat a részvényeseket, akik e szándékukról az Igazgatóságot határidőben nem tájékoztatják, úgy kell tekinteni, mint akik a Közgyűlésen elektronikus hírközlő eszköz igénybevételével vesznek részt.
- 8.3. The General Assembly may be held with electronic communication devices. The device used may be Skype or other application which ensures the identification of and mutual and unrestricted communication between the shareholders. The identification of the shareholders is done with the system login. The invitation shall include the reference that the General Assembly will be held with electronic communication devices. Those shareholders who wish to participate personally at the General Assembly shall notify the Board of Directors at least five days prior to the day of the General Assembly. The shareholders who do not notify the Board of Directors in the above period shall participate in the General Assembly with electronic communication devices.
- 8.4. A Közgyűlés akkor határozatképes, ha a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavazatok több mint felét képviselő részvényes jelen van. A Közgyűlés határozatképtelensége esetére a megismételt közgyűlési ülést az eredeti ülés időpontjától számított legalább 3, legfeljebb 21 napra kell összehívni. A megismételt ülés a jelenlévők szavazatszámától függetlenül határozatképes.
- 8.4. The General Assembly shall have a quorum if the shareholders representing more than half of the votes attached to the voting shares are present. If the General Assembly does not have a quorum, it shall be reconvened in at least 3 but no more than 21 days from the date of the original meeting. The reconvened meeting shall have a quorum regardless of the number of the votes of the shareholders present.
- 8.5. Az alábbi ügyekben való döntéshozatal a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, és ezekben az ügyekben a Közgyűlés jelenlévők leadható szavazatainak 70%-át meghaladó többséggel hozott határozattal hozhat döntést:
- 8.5. The following matters refer to the exclusive competence of the General Assembly and in these matters the General Assembly shall make decisions by a majority of more than 70% of the votes present:
- 8.5.1. az alapszabály megállapítása és módosítása;
- 8.5.1. the establishment and amendment of the articles of association;
- 8.5.2. az alaptőke felemelése és az alaptőke leszállítása;
- 8.5.2. the increase and decrease of the share capital
- 8.5.3. a Társaság más zártkörűen működő részvénytársasággal való egyesülésének,
- 8.5.3. decision on the merger, absorption, demerger and termination of the

- | | |
|---|--|
| beolvadásának, szétválásának és megszűnésének, valamint más társasági formába való átalakulásának elhatározása; | Company with another private limited company or the transformation of the Company into another company form; |
| 8.5.4. döntés a Társaság tulajdonában álló ingatlan(ok) értékesítéséről, ingatlan vásárlásáról; | 8.5.4. decision on the sale of real estate(s) owned by the Company or purchase of real estates, |
| 8.5.5. leányvállalatok értékesítése; | 8.5.5. sale of subsidiaries; |
| 8.5.6. a Társaság által az Igazgatóság tagjaival, azok közeli hozzátartozóival, előzőek által tulajdonolt, vezetett gazdasági társaságokkal, nonprofit szervezetekkel szerződés kötése; | 8.5.6. concluding contracts with the members of the Board of Directors, their close relatives or the companies or non-profit organizations owned or managed by them; |
| 8.5.7. a számviteli elvek megváltoztatása, amennyiben a módosítás törvényi vagy egyéb hatósági előírás miatt vált szükségessé; | 8.5.7. change of accounting principles, if the change has become necessary due to a provision of law or other administrative decision; |
| 8.5.8. más gazdasági társaságokban történő részesedés szerzése; | 8.5.8. acquisition of share in another company; |
| 8.5.9. döntés mindazon kérdésekben, amelyeket törvény a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal, ideértve azokat a kérdéseket is, amelyekre eltérést engedő jogszabályi rendelkezés az itt megjelölt többségnél magasabb szavazati arányt ír elő. | 8.5.9. decision in those matters, which are referred to the exclusive competence of the general assembly by law, including those issues for which a legal provision allowing for deviation stipulates a higher voting ratio than the majority specified herein. |
| 8.6. Mindazon kérdésekben, amelyekre jogszabály eltérést nem engedő rendelkezése egyhangú döntéshozatalt ír elő, a Közgyűlés a jelenlévők egyhangú döntésével határoz. | 8.6. In all matters where the law requires unanimous decision-making, the General Assembly shall decide by unanimous vote of those present. |
| 8.7. A Társaság a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyekben írásbeli döntéshozatallal, közgyűlés tartása nélkül vagy elektronikus hírközlő eszközök útján tartott közgyűléssel is határozhat. | 8.7. The General Assembly may decide in matters referred to the exclusive competence in writing, without holding a general meeting or a meeting held with electronic communication devices. |
| 8.8. A Társaság tulajdonában álló ingatlan(ok) értékesítéséhez, átruházásához nincs szükség a Közgyűlés beleegyezésére abban az esetben, ha az a Társaság, mint jelzálogkötelezett és a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-041043; székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.) mint jelzálogjogosult között 2025. április 25. napján | 8.8. The consent of the General Assembly is not required for the sale or transfer of the real property owned by the Company in the event that Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (company registration number: 01-10-041043; seat: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.) exercises its right to satisfaction or the right of satisfaction is exercised otherwise under and pursuant to |

11021/K/268/2025/3. közokiratszámom létrejött ingatlan jelzálogszerződés szerinti kielégítési jog Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság által vagy az ingatlan jelzálogszerződésben meghatározott egyéb módon történő gyakorlása során történik.

9. IGAZGATÓSÁG

9.1. A Társaság ügyvezetését az Igazgatóság látja el. Az Igazgatóság három tagból áll, elnökét maga választja tagjai közül. Az Igazgatóság tagjait a Közgyűlés jelöli ki a SZIT tv. 6. § (1) bekezdésének figyelembevételével. Az igazgatósági tagok megbízatása határozatlan időre szól.

9.2. A Társaság Igazgatóságának tagjai:

9.2.1. Név: Bárány Kristóf Péter
Születési hely, idő: Budapest, 1980.10.30.
Anyja neve: Kovács Ágnes
Lakcím: 1011 Budapest, Ponty utca 6.

9.2.2. Név: Marton András
Születési hely, idő: Budapest, 1981.01.16. Anyja neve: Lovászi Mária Magdolna
Lakcím: 1126 Budapest, Fodor utca 9/A Fsz. 2. ajtó

9.2.3. Név: Németh Gábor
Születési hely, idő: Budapest, 1972.01.22.
Anyja neve: Bedő Éva
Lakcím: 1118 Budapest, Radóc utca 10.

9.3. Az alábbi ügyekben való döntéshozatal az Igazgatóság kizárólagos hatáskörébe tartozik, és ezekben az ügyekben az Igazgatóság a határozatait a jelenlévők szótöbbségével hozza. Az Igazgatóság évente legalább egyszer ülésezik. Az Igazgatóság a jelen alapszabály és saját ügyrendje szerint köteles eljárni, mely ügyrendet saját hatáskörben állapít meg.

the real property mortgage agreement concluded by and between the Company as mortgagor and Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság as mortgagee dated 25 April 2025 under notarial deed No. 11021/K/268/2025/3.

9. THE BOARD OF DIRECTORS

9.6. The Company shall be managed by the Board of Directors. The Board of Directors shall consist of three members and shall elect its chairperson from among its members. The members of the Board of Directors shall be appointed by the General Assembly in accordance with Section 6 (1) of the REIT Act. The term of office of the members of the Board of Directors shall be indefinite.

9.7. The members of the Company's Board of Directors are:

9.7.1. Name: Kristóf Péter Bárány
Date and place of birth: 30.10.1980, Budapest
Mother's name: Ágnes Kovács
Address: 1011 Budapest, Ponty utca 6.

9.7.2. Name: András Marton
Date and place of birth: 16.01.1981, Budapest
Mother's name: Mária Magdolna Lovászi
Address: 1126 Budapest, Fodor utca 9/A Fsz. 2. ajtó

9.7.3. Name: Gábor Németh
Date and place of birth: 22.01.1972, Budapest
Mother's name: Éva Bedő
Address: 1118 Budapest, Radóc utca 10.

9.8. The following matters are referred to the exclusive competence of the Board of Directors and in these matters the Board of Directors shall make decisions with simple majority. The Board of Directors hold a meeting at least once a year. The Board of Directors shall act in accordance with the present Articles of Association and its rules of process, the latter which is established by itself.

9.4. Az Igazgatóság hatásköre:	9.9. Competence of the Board of Directors:
9.4.1. ellátja a Társaság operatív, napi irányítása körébe tartozó feladatokat;	9.9.1. carries out tasks related to the operative, daily management of the Company;
9.4.2. gondoskodik a társasági könyvek szabályszerű vezetéséről;	9.9.2. ensures that the Company's books are properly kept;
9.4.3. benyújtja a Cégbírósághoz intézendő bejelentéseket;	9.9.3. submits the requests to be addressed to the Company Court;
9.4.4. meghatározza a Társaság szervezeti és működési szabályzatát;	9.9.4. establishes the Company's organizational and operational rules;
9.4.5. az Igazgatóságról, a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról évente legalább egyszer a Közgyűlés részére jelentést készít;	9.9.5. prepares a report on the Board of Directors, the financial situation and business policy of the Company for the General Assembly at least once a year;
9.4.6. részvény átruházása esetén dönt a beleegyezés megadásáról;	9.9.6. decides on its approval in case the business shares are being transferred;
9.4.7. dönt az osztalékkelőleg fizetéséről;	9.9.7. decides on the payment of interim dividends;
9.4.8. egyenként vagy évente összesen 5.000.000,- Ft-nál magasabb értékű eszköz értékesítése;	9.9.8. sale of equipment with a value of HUF 5,000,000 or higher per transaction or altogether per year;
9.4.9. bármilyen garancia vagy kezességvállalás a Társaság nevében;	9.9.9. any undertaking of guarantee or suretyship in the name of the Company;
9.4.10. bármilyen hitel, vagy kölcsönfelvétel, ideértve annak visszafizetését;	9.9.10. any undertaking of credit or loan, including its repayment;
9.4.11. a Társaság könyvelőjének, jogi képviselőjének megválasztása;	9.9.11. appointment of the accountant and legal representative of the Company;
9.4.12. egyenként 10.000.000,- Ft-ot vagy évente összességében 30.000.000,- Ft-ot meghaladó, az operatív működés körébe tartozó szerződések megkötése, kötelezettségek vállalása;	9.9.12. conclusion of contracts and undertakings in the scope of the operational functioning with a value of HUF 10,000,000 per transaction or HUF 30,000,000 altogether per year;
9.4.13. egyenként vagy évente összességében 5.000.000,- Ft-ot meghaladó, a Társaság működését érintő, az operatív működésen felüli (pl. tanácsadói) szerződések megkötése;	9.9.13. conclusion of contracts outside the scope of operative functioning (e.g. consultancy agreements) with a value of HUF 5,000,000 per transaction or altogether per year;
9.4.14. dönt és intézkedik azokban a kérdésekben, melyeket a Közgyűlés, a jelen alapszabály vagy más jogszabály az Igazgatóság hatáskörébe utal.	9.9.14. decides and takes measures in matters referred to the management's competence by the Board of Directors, this Articles of Association or legislation.

9.5. A Társaság a Ptk. 3:115. § első mondatának alkalmazását kizárja. Amennyiben a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik, úgy ezen működés ideje alatt bármely igazgatósági tag vezető tisztségviselő lehet hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, ingatlanértékelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál és bármely szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál.

9.6. Az Igazgatóság tagjai az ilyen tisztséget betöltő személyektől elvárható gondossággal, a Társaság érdekeinek elsődlegessége alapján kötelesek eljárni. Az Igazgatóság tagjai a Ptk. és más jogszabályok, a jelen alapszabály, a Közgyűlés által hozott határozatok, valamint az ügyvezetési kötelezettségeik vétkes megszegésével a Társaságnak okozott károkért a Társasággal szemben a polgári jog szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség szabályai szerint felelnek.

10. A TÁRSASÁG KÉPVISELETE

10.1. A Társaság cégjegyzése akként történik, hogy két igazgatósági tag a Társaság géppel, kézzel előírt, előnyomott vagy nyomtatott cégnevéhez együttesen írják névalírást a hiteles aláírási címpéldánynak vagy aláírás mintájuknak megfelelően, azzal, hogy az aláíró igazgatósági tagok közül legalább az egyik Bárány Kristóf Péter, Marton András vagy Németh Gábor kell, hogy legyen.

10.2. A Társaság képviselése akként történik, hogy két igazgatósági tag együttesen képviseli a Társaságot.

11. A KÖNYVVIZSGÁLÓ

11.1. A Közgyűlés a Társaság könyveinek vizsgálatára Könyvvizsgálót jelöl ki. A Könyvvizsgáló jogosult a Társaság könyveinek átvizsgálására, az Igazgatóságtól, illetve a Társaság munkavállalóitól felvilágosítás kérésére, valamint a Társaság bankszámláinak, pénztárának, értékpapír- és

9.10. The Company excludes the application of the first sentence in Section 3:115 of the Civil Code. If the Company operates as a pre-REIT or a REIT, then during such operation any member of the Board of Directors may be manager at credit institution, investment undertaking, investment fund manager, real estate appraiser, venture capital manager, insurer, reinsurance undertaking and any regulated investment company.

9.11. The members of the Board of Directors shall proceed with the due diligence to be expected from persons holding such positions, with the priority of the interests of the Company. The members of the Board of Directors shall be liable for the culpable breach of the Civil Code and other law, the present Articles of Association, the resolutions passed by the General Assembly and their management duties in accordance with the civil law regulation on damages caused by breach of contract.

10. REPRESENTATION OF THE COMPANY

10.6. Authorization to sign on behalf of the Company shall be done in the way that two members of the Board of Directors write their names jointly under the printed or handwritten or printed firm name according to their specimen signature. At least one of the signing members of the Board of Directors shall be Bárány Kristóf Péter, Marton András or Németh Gábor.

10.7. Authorization to sign on behalf of the Company shall be done in the way that two members of the Board of Directors jointly represent the Company.

11. THE AUDITOR

11.6. The General Assembly appoints the Auditor for the auditing of the Company's books. The Auditor is entitled to examine the Company's books, to request information from the Board of Directors, and the employees of the Company and to monitor the bank accounts, cash office, securities- and goods inventory and the contracts of the Company.

áruállományának, valamint szerződéseinek ellenőrzésére.

11.2. A Könyvvizsgáló köteles ellenőrizni a számviteli törvény szerinti beszámoló valódiságát és jogszabályszerűségét. A Könyvvizsgáló véleményének meghallgatása nélkül a Közgyűlés nem hozhat érvényes döntést a beszámolóról. Emellett a Könyvvizsgáló a Közgyűlés elé terjesztett minden lényeges üzleti jelentést köteles megvizsgálni abból a szempontból, hogy az valós adatokat tartalmaz-e, illetve megfelel-e a jogszabályi előírásoknak. A Könyvvizsgáló ezen vizsgálatok eredményéről jelentést készít a Közgyűlésnek.

11.3. A Könyvvizsgáló feladatait a Ptk-ban és más vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint, az ilyen tisztséget betöltő személytől általában elvárható gondossággal látja el; a feladatainak ellátása során szerzett információt üzleti titokként kezeli.

11.4. A Könyvvizsgáló megbízatása határozott időre, de legfeljebb 5 évre szól.

11.5. A Társaság könyvvizsgálója:

UNIKONTO Számvitelkutató Kft.
Céggjegyzékszám: 01-09-073167
Székhely: 1093 Budapest, Fővám tér 8. III. em. 317/3. ajtó

A könyvvizsgálatért személyében felelős könyvvizsgáló: Dr. Lakatos László Péter
MKVK tagsági szám: 007102
Anyja neve: Gubi Mária Terézia
Lakcíme: 1022 Budapest, Szpáhi utca 31 1. ajtó
A megbízatás kezdő időpontja: az elfogadó nyilatkozat megtételének napja
A megbízatás lejárt: 2028. május 31.

12. OSZTALÉKFIZETÉS

12.1. A Társaság saját tőkéjéből a részvényes javára, annak részvényesi jogviszonyára figyelemmel kifizetést a részvénytársaság fennállása során a Ptk.-ban meghatározott esetekben és - az alaptőke leszállításának esetét kivéve - az előző üzleti évi adózott eredménnyel kiegészített szabad eredménytartalékból teljesíthet. Nem

11.7. The Auditor shall examine the authenticity and lawfulness of the accounts of the Act on Accounting. The General Assembly shall not adopt a valid decision on the accounts without consulting with the Auditor. Furthermore, the Auditor shall examine every significant report submitted to the General Assembly in terms that they contain authentic data and are in compliance with the provisions of legislation. The Auditor prepares a report on the results of these examinations to the General Assembly.

11.8. The Auditor shall carry out its tasks pursuant to the provisions of the Civil Code and other applicable legislation with reasonable care expected from persons holding such position. The Auditor shall treat information acquired during the performance of its tasks as business secret.

11.9. The mandate of the Auditor is for a limited term, but maximum of 5 years.

11.10. The Auditor of the Company:

UNIKONTO Számvitelkutató Kft.
Company registration number: 01-09-073167
Seat: 1093 Budapest, Fővám tér 8. III. em. 317/3. ajtó

Personally responsible auditor: Dr. Lakatos László Péter
MKVK registration number: 007102
Mother's name: Mária Terézia Gubi
Address: 1022 Budapest, Szpáhi utca 31 1. ajtó
Commencement of term in office: the date of the declaration of acceptance
Expiry of term of appointment: 31 May 2028

12. PAYMENT OF DIVIDENDS

12.6. The Company may effect any distribution from its own funds to a shareholder, on account of his membership, during the Company's existence solely in the cases defined in the Civil Code, with the exception of the reduction of the share capital, from the taxed profit for the current year, or from the untied retained earnings

kerülhet sor kifizetésre, ha a Társaság saját tőkéje nem éri el vagy a kifizetés következtében nem érné el a részvénytársaság alaptőkéjét, továbbá, ha a kifizetés veszélyeztetné a Társaság fizetőképességét.

12.2. A Társaságnak a felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényest részvénye névértékével arányos osztalék illeti meg. Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az osztalékfizetésről szóló döntés meghozatalának időpontjában a részvénykönyvben szerepel. A részvényes az osztalékra a már teljesített vagyoni hozzájárulása alapján jogosult.

12.3. Amennyiben a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik, úgy ezen működés ideje alatt a Társaság az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább a SZIT tv. mindenkori meghatározása szerinti elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás a SZIT tv. mindenkori meghatározása szerinti szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.

13. ÜZLETI ÉV

13.1. A Társaság üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

14. A TÁRSASÁG MEGSZŰNÉSE

14.1. A Társaság a következő esetekben szűnik meg:

14.1.1. a Közgyűlés a Társaság jogutód nélküli megszűnéséről dönt;

supplemented by the previous financial year's after-tax profit. No distribution can be made if the Company's equity capital is below its share capital or it would be reduced to drop below the share capital if the distribution was made, or if the distribution would jeopardize the Company's solvency.

12.7. Shareholders shall be entitled to receive a share from the Company's taxed profit that is available and has been ordered for distribution by the General Assembly in the percentage consistent with the nominal value of their shares. Dividends shall be paid to the shareholders listed in the register of shareholders at the time when the general meeting adopting the decision for the payment of dividends was held.

12.8. If the Company operates as a real estate investment trust (REIT) or a pre-REIT, then during such operation the Company proposes to approve dividends at the annual general assembly corresponding to the expected dividends – as defined in the REIT Act - specified in the proposal of the management, the approval of which the dividends shall be paid in 30 trading days following the approval of the account. If the REIT's or pre-REIT's liquid assets – as defined in the REIT Act - do not reach the amount of the expected dividends, then the management proposes to pay at least 90% of the liquid assets as dividends.

13. FINANCIAL YEAR

13.6. The financial year of the Company shall correspond to the calendar year.

14. TERMINATION OF THE COMPANY

14.6. The Company shall be terminated in the following cases:

14.6.1. if the General Assembly decides for the termination of the Company without legal successor;

- | | |
|--|--|
| <p>14.1.2. a Közgyűlés a Társaság jogutódlással történő megszűnését határozza el;</p> <p>14.1.3. a Társaságot az arra jogosult szerv megszünteti;</p> <p>14.1.4. ha jogszabály így rendelkezik.</p> <p>14.2. A Társaság jogutód nélküli megszűnése esetében a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó vagyon a részvényeseket illeti, részvényeik névértékének arányában.</p> | <p>14.6.2. if the General Assembly decides for the termination of the Company with legal succession;</p> <p>14.6.3. if terminated by the competent and authorized organization;</p> <p>14.6.4. if it is prescribed by law.</p> <p>14.7. In the event of termination of the Company without legal successor, the assets that remain after the satisfaction of creditors shall belong to the shareholders, in proportion to the nominal value of their shares.</p> |
|--|--|

15. AZ IRÁNYADÓ JOG

- 15.1. Ezen Alapszabály rendelkezéseire Magyarország joga az irányadó.

15. GOVERNING LAW

- 15.6. The present Articles of Association shall be governed by the laws of of Hungary.

16. RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

- 16.1. Amennyiben ezen Alapszabály bármelyik rendelkezése, kikötése vagy azok egy része jogellenes, érvénytelen vagy nem végrehajtható, ez nem érinti ezen Alapszabály többi rendelkezésének érvényességét és végrehajthatóságát. Amennyiben bármelyik rendelkezés, kikötés vagy azok egy része a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság által jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak minősül, a részvényesek vállalják, hogy ilyen esetben olyan rendelkezéssel helyettesítik a kifogásolt rendelkezést, amely tartalmában a legközelebb áll a kifogásolt rendelkezés tartalmához, anélkül, hogy az jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak minősülne.

16. SEVERABILITY

- 16.6. The illegality, invalidity or unenforceability of any clause, provision or part of this Articles of Association will not effect the legality, validity or enforceability of the remainder. If any such clause, provision or part is found by any competent court or authority to be illegal, invalid or unenforceable, the shareholders agrees that it will substitute such provisions to the extent necessary to as closely achieve the meaning of the original provisions as possible, without thereby rendering them illegal, invalid or unenforceable.

17. ÁTALAKULÁSSAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

- 17.1. A Részvényesek és a Társaság kötelezettséget vállalnak a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. Törvény ("Tao tv.") 16. § (9) - (10) bekezdéseiben foglalt feltételek teljesítésére, és a Tao tv. 16. § (11) bekezdésében foglaltak alkalmazására.

17. PROVISIONS OF TRANSFORMATION

- 17.6. The Shareholders and the Company undertake to comply with the conditions set out in Article 16 (9) - (10) of Act LXXXI of 1996 on Corporate Tax and Dividend Tax ("Tao Act") and to apply the provisions of Article 16 (11) of the Tao Act.

17.2. A Részvényesek és a Társaság kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jogelődötől átvett eszközöket és kötelezettségeket figyelembe véve, a jogutód Társaság adóalapját - az adózás előtti eredmény módosítása révén - úgy határozza meg, mintha az átalakulás nem történt volna meg, és a jogutód Társaság az átvett eszközöket és kötelezettségeket elkülönítve tartja nyilván, és e nyilvántartásban feltünteti a jogelődnél az átalakulás napjára kimutatott bekerülési értéket, könyv szerinti értéket, számított nyilvántartási értéket, valamint az eszköz, a kötelezettség alapján általa az átalakulást követően az adózás előtti eredmény módosításaként elszámolt összeget is. A jogelőd Társaság a kedvezményezett átalakulásra vonatkozó választását az átalakulás adóévről szóló bevallásában bejelenti az adóhatóságnak.

18. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

18.1. A jelen Alapszabályban nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

18.2. A jelen Alapszabály angol és magyar nyelven került megírásra. Az angol és a magyar változat közötti eltérés esetén a magyar változat az irányadó.

Budapest, 2025. december 19.




KOMAL Invest Kft.

képviselőtében / represented by:
Bárány Kristóf Péter és/and Németh Gábor *
ügyvezetők / managing directors

* MARTON ANDRÁS

Ellenjegyzem Budapesten 2025. december 19. napján


Dr. Hümpfner Viktória ügyvéd/attorney-at-law
Hümpfner Ügyvédi Iroda / Hümpfner Law Firm
1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.
KASZ: 36061927



17.7. The Shareholders and the Company undertake to determine the tax base of the successor company, taking into account the assets and liabilities transferred from the predecessor company, by adjusting the pre-tax result, as if the transformation had not taken place, and the successor company shall account for the assets and liabilities transferred separately, and shall also include in those records the cost, carrying amount, calculated carrying amount and the amount of the asset or liability recognised by the predecessor entity as an adjustment to profit or loss before tax after the transformation. The predecessor company shall notify the tax authority of the beneficiary's election to convert in its return for the tax year of the transformation.

18. MISCELLANEOUS PROVISIONS

18.6. Matters not regulated in present Articles of Association shall be governed by the provisions of the Civil Code.

18.7. This Articles of Association has been drafted in English and in Hungarian. In case of any inconsistency between the English and Hungarian versions, the Hungarian version shall prevail.

Budapest, 19 December 2025



GGTR Kft.

képviselőtében / represented by:
Bárány Kristóf Péter és/and Nádasy Gergely
Péter
ügyvezetők / managing directors

Countersigned in Budapest, on 19 December 2025