



Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
2025. évi Féléves Jelentése



**2025.06.30-ával végződő időszakra vonatkozó, az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard (IFRS) szerinti, auditált Pénzügyi
Kimutatások**

Igazgatóság tagjai

Érdi Zoltán Tamás (igazgatóság elnöke)

Dr. Árvai Roland Richárd

Nyíri Szabolcs Gyula

Felügyelőbizottság tagjai

Hanzsér Irén (elnök)

Kopcsándi Katalin

Molontay Tamás Péter

Társaság elérhetőségei

1097 Budapest, Illatos út 7/A

Web: www.eproliusingatlan.hu

E-mail: kelemen@eprolius.hu

Könyvvizsgáló adatai:

Dr. Lakatos László Péter (007102)

UNIKONTO Számvitelkutatói Kft.

Kamarai regisztrációs száma: 001724

1. Tartalomjegyzék

Vezetőségi jelentés.....	6
1. Átfogó eredménykimutatás.....	18
2. Mérleg.....	19
3. Saját tőke-változás kimutatás.....	20
4. Cash-flow kimutatás.....	21
5. Kiegészítő megjegyzések.....	22
5.1 IFRS-eknek való megfelelés.....	22
5.2 A pénzügyi kimutatások tartalma.....	22
5.3 A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja; az alkalmazott szabályrendszer és a mögöttes feltételezések, értékelési filozófia.....	22
5.4 Általános információk.....	23
5.5 Számviteli politika lényeges elemei, változó standardok.....	25
6. Átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések.....	28
6.1 Árbevétel.....	28
6.2 Anyagjellegű ráfordítások.....	29
6.3 Személyi jellegű ráfordítások.....	29
6.4 Értékcsökkenés és értékvesztés.....	30
6.5 Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete.....	31
6.6 Egyéb működési bevétel.....	31
6.7 Egyéb működési ráfordítások.....	31
6.8 Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások.....	32
6.9 Tényleges adóráfordítás-Halasztott adó.....	32
6.10 Egy részvényre jutó eredmény.....	33
7. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések.....	33
7.1 Befektetési célú ingatlanok.....	33
7.2 Immateriális javak és tárgyi eszközök.....	35
7.3 Halasztott adókövetelés és kötelezettség.....	35
7.4 Vevőkövetelések.....	36
7.5 Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések.....	36
7.6 Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	37
7.7 Alaptőke (jegyzett tőke).....	38
7.8 Bankhitelek.....	39
7.9 Kölcsön kapcsolt felektől.....	40

7.10 Lízing kötelezettségek.....	41
7.11 Egyéb kötelezettségek.....	41
7.12 Valós érték hierarchia.....	42
8. Egyéb közzétételek.....	45
8.1 Működési szegmensek.....	45
8.2 Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	47
8.3 Kapcsolt felek közötti tranzakciók (IAS 24)	47
8.4 Fordulónap utáni események	48
8.5 Mérlegen kívüli tételek, peres ügyek, szezonáltság.....	48
8.6 A Társaság tőkekezelése, egyéb jogszabályi megfelelés.....	50
8.7 Saját tőke megfeleltetés	51
8.8 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek	53
8.9 A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató	53
8.10 Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	54
8.11 Felelősségvállalási nyilatkozat	54

A pénzügyi kimutatások 54 oldalt tartalmaznak.

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata

IAS	Nemzetközi Számviteli Standardok
IFRS	Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
IFRIC/SIC	Értelmezések a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokhoz
FVTOCI	Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt
FVTPL	A nyereséggel/veszteséggel szemben valós értéken értékelt
EPS	Egy részvényre jutó eredmény
FB	Felügyelő Bizottság
ECL	Várható hitelezési veszteség

A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!

Vezetőségi jelentés

2025. üzleti év első felében a Társaság ingatlan bérbeadásból származó 406,63 millió Ft nettó árbevétel mellett 407,45 millió Ft összbevételt ért el, amely 9,41%-os emelkedés az egy évvel korábbihoz képest. A 2025. első félévi adózás előtti eredmény 230,74 millió forint, amely szemben áll a 2024-es 180,52 millió forintos eredménnyel, ezen a soron 27,82%-os a növekedés.

A Társaság folyamatosan javuló eredményeinek köszönhetően, a 2025. április 28. napján tartott éves rendes Közgyűlés 2/2025.04.28. számú közgyűlési határozata alapján, a Közgyűlés a Kibocsátó Számviteli törvénnyel összhangban készített IFRS-ek szerinti 2024. évi auditált beszámolójára tekintettel a Társaság az eredménytartalék terhére összesen 420 millió Ft (azaz négyszázhuszmillió forint), a forgalomban lévő 6.000.000 (azaz hatmillió) darab „A” sorozatú törzsrészevénye (ISIN azonosító HU0000188776) után részvényenként bruttó 70 Ft (azaz hetven forint) osztalékfizetéséről határozott a Társaság részvényesei részére 30 kereskedési napon belül. A törzsrészekre járó osztalék kifizetése 2025. május 15. napján kezdődött a Társaság Részvénykönyvében 2025. május 8. napján nyilvántartott részvényesek részére.

Kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A kiskereskedelem helyzete Magyarországon nem változott jelentősen a 2024. év egészéhez képest, azt továbbra is alacsony nominális bővülés jellemzi, amelynek okai a gyengélkedő reálbérek és a lakossági fogyasztók megtakarítási, tartalékolási hajlandóságának magas szinten való megrekedése lehetnek.

A kiskereskedőket érintő terhek fokozódása miatt a retail szektor egésze gyengélkedik, de a nagy nemzetközi kiskereskedelmi láncok ebben a helyzetben sem hagytak fel egészen a terjeszkedéssel, bár bérbeadói oldalról jóval nehezebb bérleti szerződést kötni.

A kockázatok növekedése miatt a befektetési piacon magasabb hozamok mellett születnek megállapodások, amelyet tovább nehezít a finanszírozási környezet szigorodása.

Ipari ingatlanok piaca

A gyengélkedő hazai GDP, azon belül is a visszaeső beruházási adatok nagyobb kihasználatlansági rátát eredményeztek az ipari ingatlanok esetében, különösen a Budapest és környékén található ingatlanokban, azonban ez egyelőre nem eredményezett bérleti díj csökkenést.

Ingyenportfolió és való nettó eszközérték

A győri áruházban a 2023 nyarán végrehajtott bérlőcserén kívül nem volt lényegi változás, a ház az elvárásoknak megfelelően, szinte teljes kihasználtsággal működik. A bérlők közül a Pepco szerepelt tavaly a hírekben az ausztriai kivonulással kapcsolatban, de ez nem érinti a magyarországi működésüket, továbbra is elkötelezettek a hazánkban történő működés mellett.

Ugyanez mondható el az Eprolius Center Bajáról is, 100%-os kihasználtság mellett, stabil bérlői körrel működik.

Az Eprolius Center Szekszárd esetében sajnos továbbra sincs meg a teljes kihasználtság, a földszinti mintegy 650 m² alapterületű bérlemény továbbra is üresen áll, ezért elképzelhető, hogy a Társaság a kereskedelmi egységekből álló ingatlant élményközpontú szolgáltatást nyújtó bérlőkkel egészíti ki.

Miskolcon teljes kihasználtság mellett, jelentős forgalmat bonyolítva működik az áruház.

Dombóváron nem történt változás 2025. első felében, továbbra is a legjobb bérlői mix kialakítására törekszik a Társaság, így a beruházás továbbra sem indult meg.

A Társaság budapesti ingatlanai esetében továbbra is jellemző, hogy a bérlők többsége a nehézségekkel küzdő ágazatokban tevékenykedik, emiatt előfordulnak kisebb-nagyobb fizetési késedelmek, ugyanakkor tartós kintlévőség nem alakul ki. A Társaság székhelyénél szolgáló Illatos úti ingatlanban az egyik bérlő visszaadott irodaterületet, így itt jelenleg nem teljes a kihasználtság.

A gyöngyösi ingatlanberuházással kapcsolatban megkezdődtek az előzetes tervezési munkálatok, azonban a szigorúbb finanszírozási környezet miatt a beruházás megkezdése várhatóan 2026. második negyedévére tolódik azzal, hogy a várható átadás még a jövő év folyamán megtörténik.

Az ingatlanok kihasználtsága a folyamatban lévő beruházások és a dombóvári ingatlannal kapcsolatos szüneteltetés figyelembevételével év végén 71,71% volt, amely, az elkészült, átadott ingatlanok vonatkozásában 90,3%.

A bérleti szerződések bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamideje¹ 2025.06.30-án 4,13 év volt.

¹ Weighted average unexpired lease term (WAULT).

Az ingatlanportfólió nettó eszközértéke az alábbiak szerint alakult:

Adatok ezer forintban	2025.06.30	2024.12.31
Használati jogi eszközök	9 962	11 152
Befektetési célú ingatlanok	11 751 408	11 736 700
Egyéb tárgyi eszközök	875	1 327
Immateriális javak	0	0
Nem pénzügyi eszközök	11 762 245	11 749 179
Készletek	5 315	0
Vevőkövetelések	77 768	127 526
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	50 433	46 200
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	149 947	117 311
Pénzügyi eszközök	283 463	291 037
Hosszú lejáratú bankhitelek	3 189 316	3 401 913
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	8 378	9 366
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	723 815	288 286
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	588 754	653 393
Rövid lejáratú bankhitelek	544 122	477 416
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	1 919	1 821
Szállítói kötelezettségek	149 614	165 985
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11 928	24 914
Kötelezettségek	5 217 847	5 023 094
Nettó eszközérték	6 827 861	7 017 122

A 2025. év első félév beszámoló szerinti eredmény

A 2025-ös első félévi árbevétel alakulásában szerepet játszott a bérleti díjak értékkövetése, valamint a forint gyengülése, amelyek együttesen 12,74%-os emelkedést eredményeztek.

Az anyagjellegű ráfordítások ugyan 17,05%-kal emelkedtek 2025. első féléve során, azonban ez annak tudható be, hogy a beruházások előkészítése zajlik, valamint a menedzsment szolgáltatás díját a 2024-es évben a féléves jelentés fordulónapját követően, visszamenőleg kapta meg a Társaság, így az a 2024-es évre alacsonyabb értéket mutat.

A személyi jellegű ráfordítások lényegében változatlanok maradtak 2025. első felében.

Az értékcsökkenés soron új eszköz beszerzése miatt emelkedés volt tapasztalható, míg a vevőkövetelések értékvesztése soron 95%-os csökkenést lehetett elkönyvelni, így összességében 91,9%-os volt a csökkenés.

Az egyéb működési veszteség 266%-kal emelkedett, de ez egy 2024-es egyszeri egyéb bevétel miatt alakult, amely bevétel kapott késedelmi kamat volt.

A pénzügyi eredmény 19,37 millió forinttal csökkent, főként a kapott tagi kölcsön kamata miatt.

Finanszírozás

A Társaság hitelállománya 2025.06.30-án 4,99 milliárd forint volt (könyv szerinti értéken 4,45 milliárd forint), amelyek rendkívül kedvező, fix kamatozású EXIM, MNB NHP, Széchenyi Go! forint hitelek, valamint fix kamatozású, forint tagi kölcsönökből tevődnek össze.

A mérlegkészítés fordulónapját követően sikerült a Társaságnak a finanszírozó bankkal megállapodni az MNB NHP hitelek kamatcsökkentéséről, így ezentúl azokra 1,55% p.a. kamatot fizet a Társaság (a korábbi 1,8% p.a. helyett).

A Társaság hitelei, azok struktúrája rendkívül kedvező helyzetet teremt a Társaságnak a beruházások finanszírozására, az említett hiteleken realizált kamattámogatás és az így előálló alacsony és fix kamatozású finanszírozási struktúra pedig a magas kamatok időszakában különösen értékesé teszi a forrásszerkezetünket.

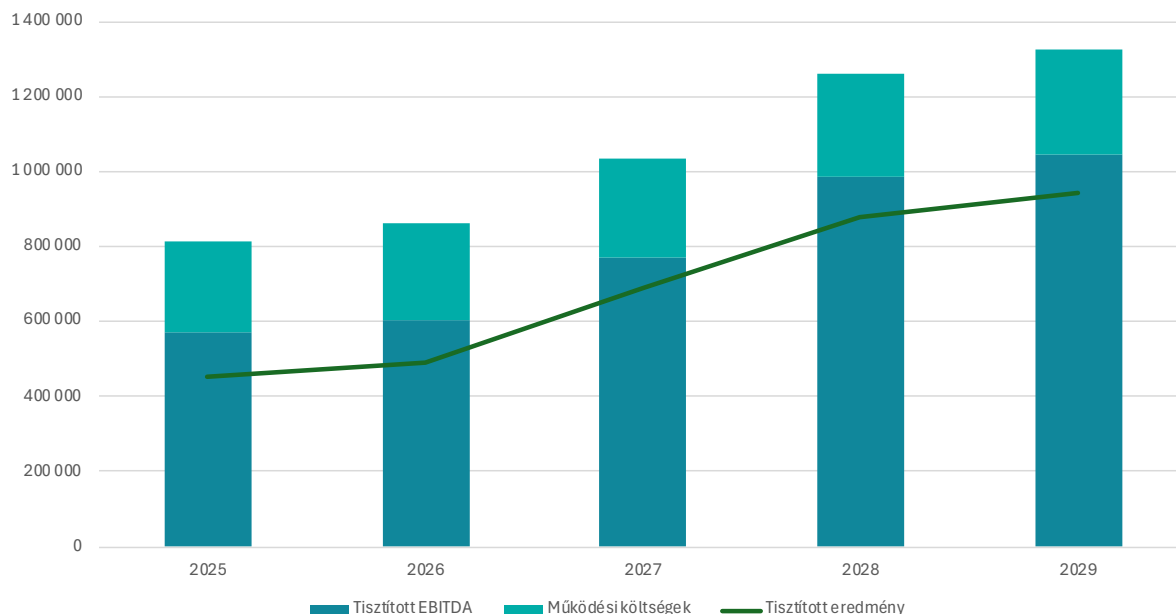
Előrejelzés

A Társaság az alábbi események megvalósulását várja az ingatlanok vonatkozásában:

2026Q2	Gyöngyös fejlesztés megkezdődik
2026Q2	Szekszárd kihasználtság 100%-os
2026Q4	Gyöngyös nyitás
2027Q1	Dombóvár felújítás megkezdődik
2027Q4	Dombóvár nyitás

A Társaság menedzsmentje (ezen események megvalósulásával) az alábbi előrejelzést teszi:

eFt	2025	2026	2027	2028	2029
Árbevétel	810 412	859 040	1 030 710	1 259 508	1 324 497
Működési költségek	240 948	255 280	264 242	273 490	283 063
Tisztított EBITDA	571 099	605 474	768 242	987 853	1 043 334
Tisztított eredmény	453 976	488 636	689 723	877 912	944 919



Az előrejelzéseket a beszámoló készítésének időpontjában érvényben lévő szerződések, valamint az arra vonatkozó, előrehaladott tárgyalásokat alapján készítjük – amely előrejelzésekre jelentős hatással van egyéb tényezők mellett a forint euróval szembeni árfolyamának alakulása, valamint az építőipar helyzete, amely a projektek költségvetésén és időbeni megvalósulásán keresztül lehet hatással az előrejelzés helyességére, illetve mivel becslés, nem garantálható, hogy a tényleges adatok is a fentiek szerint fognak alakulni.

A Társaság folyamatosan fejleszti ingatlanait, bővíti és leszerződi a kiadható területet, valamint minden szerződése értékkövető, ezért megalapozottan várhatja a bérleti díjból fakadó árbevétel folyamatos emelkedését – amely az inflációt várhatóan követő működési költségeket ellensúlyozva folyamatosan javuló eredményt jelent.

Kockázatok

A Társaság menedzsmentje az alábbi kockázatokat azonosítja:

- Fogyasztói kereslet csökkenése, az ezzel kapcsolatos bizonytalanság: az infláció tovább csökkentheti a vásárlóerőt, különösen nem létfontosságú termékek esetében, így fennáll a forgalom csökkenésének veszélye, ami kihat a bérbeadói oldalra is.
- Bérleti kockázatok: ha a bérlők forgalma romlik, késedelembe eshetnek a bérleti díjak megfizetésével, ami kockázat a cash flow-ban; valamint a bérlők átalakítják üzleti modelljüket (pl. online-offline keverése), kevesebb fizikai boltot tartanak, ami csökkenti a bérleti keresletet a gyengébb lokációkban.
- Finanszírozási költségek és refinanszírozási kockázat: a magas kamatok, nehezebb banki finanszírozás rontják mind a fejlesztési projektek megtérülését, mind a meglévő eszközök hitelterheit.
- Kínálati verseny és lokációs differenciálódás: a bérleti igények nyomán a retail ingatlanok kínálata eltolódhat a könnyebben megközelíthető, vagy akár az

élményközpontú ingatlanok irányába, így az ebből a szempontból rosszabb adottságokkal rendelkező ingatlanokban növekedhet a kihasználatlanság és csökkenhetnek a bérleti díjak.

- Energia- és üzemeltetési költségek növekedése: az energiaárak instabilitása és a fenntarthatósági előírások szigorodása (ESG, energiahatékonyság, zöld tanúsítványok) növelik az ingatlan fenntartási költségeit. Az alacsonyabb minőségű vagy elavult épületek esetén nagy fejlesztési, korszerűsítési beruházásra lehet szükség.
- Szabályozási és politikai kockázatok: az adópolitika változásai, valamint az engedélyezési rendszer szigorítása is negatív hatással lehetnek az ingatlanpiacra.
- Technológiai/kulturális és fogyasztói trendek változása: az e-kereskedelem növekedése továbbra is tényező lehet hosszú távon, amelynek során kisebb, de jobb helyen lévők lehetnek keresettebbek.
- Makrogazdasági és devizakockázatok: az infláció, a magas kamatok, a gazdasági növekedés lassulása mind hatnak a bérlők fizetőképességére és a bérleti díjak reálértékére.

Összegzés

A hazai ingatlanszektorban tapasztalható bizonytalanságok, valamint azok a Társaság üzletmenetére begyűrűző hatásai ellenére, Társaságunk továbbra is a kitűzött úton halad, megőrizve az eredményességet és a növekedési potenciált.

Személyi változások

Lényeges személyi változás nem történt 2025. első félévében.

ESG szempontok, Fenntarthatósági Jelentéssel kapcsolatos tervek

Az Eprólius Ingatlan Nyrt. a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény vonatkozó rendelkezései alapján, a Társaság méretéből adódóan nem köteles Fenntarthatósági Jelentést készíteni a 2025. üzleti évre vonatkozóan, továbbá a fenntartható finanszírozás és az egységes vállalati felelősségvállalás ösztönzését szolgáló környezettudatos, társadalmi és szociális szempontokat is figyelembe vevő, vállalati társadalmi felelősségvállalás szabályairól és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2023. évi CVIII. törvény rendelkezései szerint, közérdeklődésre számot tartó gazdálkodónak minősülő kis- és középvállalkozásként a Társaság az ESG jelentéstételi, valamint közzétételi kötelezettség a 2025-ös üzleti év tekintetében a Társaságot nem terheli.

ESG Munkacsoport

Társaságunk a 2025. üzleti évre vonatkozóan nem köteles Fenntarthatósági, valamint ESG Jelentést készíteni, valamint közzétenni, azonban Társaságunk felelős tulajdonosi szemléletű hozzáállással elkötelezett a hosszú távon fenntartható környezettudatos fejlődés, valamint az ESG irányelvek mellett, így 2024 második félévében az igazgatóság létrehozta az *ESG Munkacsoportot*, melynek tagjai a Nyíri Szabolcs Gyula a Társaság igazgatóságának tagja, a Társaság property manager munkatársa, továbbá a Társaság jogász befektetési kapcsolattartója, valamint eseti jelleggel mérnökök, valamint energetikai szakemberek. Így összetételéből adódóan az ESG Munkacsoport rendelkezik kellő vállalatirányítási, gazdasági, jogi, társadalmi, mérnöki, energetikai és egyéb szükséges szakmai tudással, továbbá befektetői és részvényesi szemlélettel ahhoz, hogy az E, mint „Environmental” (környezeti kritériumok) S, mint „Social” (társadalmi vonatkozás), valamint G, mint „Governance” (irányítás) területekre vonatkozó ESG akcióterveket, és iránymutatásokat kidolgozzák és alkalmazzák a Társaság munkafolyamatai során, továbbá felkészítse a Társaságot a jelentéstételi kötelezettségekre. Az ESG Munkacsoport célja a Társaság ESG programjának és politikájának megalkotása, továbbá a Társaság hosszú távú fenntarthatósági céljainak kitűzése, valamint az ESG célkitűzések munkafolyamatokba történő integrálásnak elősegítése, azok végrehajtásának ellenőrzése.

Ezen célok elérése érdekében az ESG Munkacsoport azonosította az Eprolius Ingatlan Nyrt. legfontosabb érintettjeit, mint Érdekelt Feleket, valamint a Társaságot érintő legfontosabb fenntarthatósági kérdéseket, célkitűzéseket. Az ESG Munkacsoport Érdekelt Felekként azonosította a Tulajdonosokat, Befektetőket; a Munkatársakat; az Ügyfeleket, Bérloket, Partnereket, Alvállalkozókat; a Társadalom és a Jövő Generációit; Szabályozó - Felügyeleti Hatóságokat; valamint a Budapesti Értéktőzsdét. Az ESG Munkacsoport által azonosított ESG kérdéskörök a Társadalmi Felelősségvállalás; Transzparens, prudens nyilvános működés folytonos biztosítása; Jogi megfelelés, Compliance; Ingatlanok minősége, fenntarthatósága és élettartama; Vidéki városok lakóinak életminőségének javítása; Fenntartható építési/felújítási technológiák alkalmazása; Fenntartható, mindenki számára hozzáférhető, akadálymentes ingatlanok működtetése, Energiahatékonyság; Hulladék csökkentés; Vállalatirányítás; Diszkriminációmentesség; Egyenlő bánásmód; Esélyegyenlőség; Munkahelyi kultúra.

Azonosított ESG célok végrehajtása

Társaságunk fő célkitűzése fennállása óta, hogy emelje a vidéki városok lakóinak életminőségét azáltal, hogy olyan minőségi, energiahatékony kiskereskedelmi ingatlanokat működtet, illetve hoz létre meglévő ingatlanok felújításán, fejlesztésén keresztül, vagy új ingatlanok építése által, mely kiskereskedelmi ingatlanok bérlői olyan termékeket és szolgáltatásokat kínálnak értékesítésre a lakosság számára, mely termékekre és szolgáltatásokra vonatkozóan az adott városok lakosságának vásárlói igénye van, és jellemzően ezen termékek és szolgáltatások a Társaság által üzemeltetett kiskereskedelmi ingatlanok léte nélkül az adott geográfiai régió belül nem, vagy csak korlátozott mértékben és minőségben lennének elérhetőek. Mindezt úgy, hogy a Társaság a piaci átlaghozamhoz képest magasabb hozamot elérve tudjon hosszú távon működni. Az ingatlanok optimális hasznosítása érdekében a Társaság az ingatlanportfólióját képező ingatlanokat felújítja, továbbfejleszti, az ingatlanokban rendeltetismódosítási eljárást folytat le, új, valamint jó bonitású bérlőkkel és ügyfelekkel szerződik, továbbá a bérlők igényei és fenntarthatósági szempontok szerinti bérleményi területet alakít ki, amennyiben a Társaság megítélése szerint ezen üzleti lépések értékteremtő hatásúak, növelik a Társaság árbevételét, eredményességét, és megfelelő üzleti megtérülést biztosítanak.

Társaságunk a győri, bajai, miskolci, valamint szekszárdi projektek végrehajtása során kiváló minőségű, energiatakarékos kiskereskedelmi áruházak, valamint közösségi terek létrehozására törekedett. Projektek megvalósulása során a meglévő épületek károsanyag kibocsátása, valamint energiafelhasználása jelentős mértékben javult, ez idáig egy napelemrendszer került beépítésre, a meglévő ingatlanok esztétikailag megújultak, a zöldmutatók növekedtek, az áruházak akadálymentes, mindenki számára történő megközelítése biztosítottá vált, a fenntartható közlekedés, valamint munkába járás ösztönzésre került, továbbá tartalmas szabadidő eltöltési lehetőségek jelentek meg a projekttel érintett városokban. Baja, Miskolc, Szekszárd városaiban jelentkező negatív elvándorlás, valamint a korfa problémájára megoldást jelenthetnek olyan fenntartható, modern minden korosztály igényét kielégítő Áruházak megjelenése, melyek tartalmas szabadidő eltöltésére kínálnak lehetőséget, továbbá új munkahelyek jöttek létre az adott város és a környező települések lakóinak számára, ami végeredményben növelheti a letelepedési és maradási hajlandóságot, ezáltal javíthatja a korszerkezetet. A dombóvári projekt megkezdése során a Társaság

megszüntette az épület 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről szóló kormányrendelet szerinti pontforrás engedélyét, amellyel az épület károsanyag kibocsátása, valami légszennyezése a jövőben jelentős mértékben csökkeni fog. Eddigi felújítási projektjeink során kizárólag egészségre és a környezetre ártalmatlan építési anyagokat használtak fel a gondosan kiválasztott alvállalkozó partnereink, valamint a jó bonitású bérlőink, továbbá előremutató energetikai, valamint gépészeti megoldásokkal csökkentettük a levegő-, víz- és talajszennyezés mértékét. A projektek kivitelezése során a Társaságunk, valamint szerződött partnereink, kiválasztott bérlőink kiemelt figyelmet fordítanak az energiahatékony megoldások alkalmazására, a megfelelő hőszigetelésre, valamint a megújuló, energiahatékony energiaforrások felhasználására. A szerződött üzemeltető partnerektől elvárjuk a fenntartható üzemeltetést, mellyel célunk a portfólióba tartozó kereskedelmi és ipari ingatlanok értékének megőrzése, valamint hosszú távon értéknövelése. Az ingatlanok energiatanúsítványainak elkészítése, valamint folytonos aktualizálása hozzájárul az ingatlanok energiahatékonyságának és esetleges energiaveszteség feltárásához, ösztönözve egyúttal a jövőbeli javítást és felújítást.

Társaságunk mindenkor célja, hogy szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, tevékenysége révén fenntartható, környezetbarát, modern, kortárs arculatú és minőségű kiskereskedelmi áruházak, ipari ingatlanok tartozzanak az ingatlanportfóliójába, amelyek illeszkednek az adott vidéki vagy fővárosi városképhez, illetve amely a jelen és a jövő generációk igényeit és szükségleteit kielégítik úgy, hogy a jövő generációi számára is biztosított legyen az egészséges környezet.

A fenntarthatóságra a Társaság napi operatív működése során is kiemelt figyelmet fordítunk, törekszünk arra, hogy újrahasznosított anyagokkal dolgozzunk, tudatosan csökkentjük az irodai hulladék mennyiségét, azokat szelektíven gyűjtjük. Mindezekon túl törekszünk a papírfogyasztás minimalizálására, a folyamatok digitalizálására, így Társaságunk 2025. évvel áttért az elektronikus számlázásra, ezzel is csökkentve a papírfelhasználást. Ezeken túlmenően a napi működésünk során törekszünk az üzemanyag tudatos felhasználására, így a károsanyag kibocsátás csökkentésére.

A nyilvános, transzparens, és prudens működés Társaságunk mindennapi működésének alapköve, így Társaságunk mindenkor kiemelt figyelmet fordít a befektetői kapcsolattartásra, a részvényesek, piaci szereplők permanens tájékoztatására a féléves jelentések, éves jelentések, valamint a rendes és rendkívüli

közzétételek, valamint tájékoztatások formájában a www.eproliusingatlan.hu, www.kozzetelek.mnb.hu, www.bet.hu felületeken (a továbbiakban: „Közzétételi Felületek”). Társaságunk minden évben Felelős Társaságirányítási Jelentést készít a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. ajánlása alapján, melyet minden évben felülvizsgál, majd a Közgyűlés elé terjeszt, továbbá minden évben közzétesz a Közzétételi Felületeken. A Felelős Társaságirányítási Jelentés célja az ajánlások mentén a piaci működés, a jogszabályi megfelelés, a szervezeti működés, valamint részvényesi érdekek érvényre juttatásának bemutatása. Társaságunk nyilvánosan működő társaságként rendelkezik a legfőbb szerv által elfogadott Javadalmazási Politikával, valamint évente készít Javadalmazási Jelentést, melyet a legfőbb szerv véleménynyilvánító szavazással fogad el. A Javadalmazási Politika tartalmazza a Társaság által működtetett javadalmazási irányelveket a nyilvánosság és transzparencia elvének megfelelően. A Javadalmazási Jelentés a Javadalmazási Politika alapján bemutatja a legutóbbi üzleti évben megítélt vagy annak eredményei alapján járó, a Javadalmazási Politikának megfelelően az igazgatósági tagok és felügyelőbizottsági tagok részére megállapított összes javadalmazást. A Társaság Javadalmazási Politikája, valamint Javadalmazási Jelentéseit a Közzétételi Felületek közzétesszük.

Szabályozott ingatlanbefektetési társaságként a Társaság vezetői tisztségviselői számára a Szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT törvény”) külön előírásokat fogalmaz meg, mely szerint vezető állású személynek az választható meg, illetve az nevezhető ki, aki felsőfokú végzettséggel rendelkezik, legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik, valamint büntetlen előéletű.

Társaságunk kiemelt figyelmet fordít a munkavállalók jólétére, a munka és magánélet harmóniájának biztosítására, családbarát munkahely kialakítására, így a Társaságunk biztosítja a hibrid munkavégzést, rugalmas munkaidőbeosztást, továbbá az elmúlt években jelentkező magas inflációhoz igazította a munkabért. Társaságunk célja egy biztos munkavállalói jövőkép és karrierút biztosítása, ennek érdekében a munkavállalók részére különböző belső oktatásokat tart, továbbtanulási és továbbképzési, szakmai fórumokon történő részvételi lehetőségeket biztosít a Társaság számára tevékenységet végző munkavállalók részére. Cégünk működésének alapelve a sokszínűség és esélyegyenlőség biztosítása, a hátrányos megkülönböztetés tilalma, az egyenlő bánásmód, továbbá az emberi méltóság

tiszteletben tartása, így Társaságunk mindenkor célja olyan emberközpontú munkahelyi légkör kialakítása, amely az alapvető értékek megerősítéséhez hozzájárul. Biztonságos munkahelyi légkör kialakítása érdekében Társaságunk hatékony panaszkezelési rendszert működtet a munkavállalók, Társaság számára tevékenységet végző munkavállalók, valamint a partnerek számára.

ESG célok az elkövetkező évekre vonatkozóan

Társaságunk kiemelt célja az ESG Jelentéshez szükséges adatok megbízható adatgyűjtése, valamint megfelelő adatfeldolgozás, mérési és beszámolási rendszer megalkotása, továbbá az ESG jelentési kapacitások növelése és fejlesztése a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően az ESG Munkacsoporttal szorosan együttműködve.

Felelősségvállaló nyilatkozat

A Vezetőségi Jelentés valós és megbízható képet ad az Eprolius Ingatlan Nyrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2025. szeptember 26.

Érdi Zoltán Tamás
az igazgatóság elnöke

EPROLIUS INGATLAN NYRT.

EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

a 2025. június 30-án végződő félévre

az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
(IFRS) szerint
nem auditált

1. Átfogó eredménykimutatás

eFt	Kiegészítő magyarázatok	2025.06.30 nem auditált	2024.06.30 nem auditált
Árbevétel	6.1.	406 629	360 663
Egyéb működései bevétel	6.6.	818	11 723
Anyagjellegű ráfordítások	6.2.	(84 209)	(71 938)
Személyi jellegű ráfordítások	6.3.	(19 700)	(19 930)
Értécsökkenés és értékvesztés	6.4.	(4 239)	(52 428)
Befektetési célú ingatlanok értékvesztési különbözete	6.5.	-	-
Egyéb működési ráfordítások	6.7.	(18 040)	(16 424)
Működési eredmény		281 259	211 666
Pénzügyi bevételek	6.8.	3 818	5 260
Pénzügyi ráfordítások	6.8.	(54 339)	(36 404)
Adózás előtti eredmény		230 738	180 522
Tényleges adórátfordítás	6.9.	-	-
Halasztott adó	6.9.	-	-
Adózott eredmény		230 738	180 522
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		230 738	180 522
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)		6 000 000	6 000 000
Egy részesvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)	6.10	38,46	30,09
Egy részesvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)	6.10	38,46	30,09

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.
A megjegyzések oszlopban található hivatkozások a pénzügyi kimutatások 6 fejezetére utalnak.

2. Mérleg

eFt	Kiegészítő magyarázatok	2025.06.30 nem auditált	2024.12.31 auditált
ESZKÖZÖK			
Használati jogi eszköz	7.2	9 962	11 152
Befektetési célú ingatlanok	7.1	11 751 408	11 736 700
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	7.2	875	1 327
Éven túli eszközök összesen		11 762 245	11 749 179
Készletek		5 315	-
Vevőkövetelések	7.4	77 768	127 526
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	7.5	50 433	46 200
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	7.6	149 947	117 311
Forgóeszközök összesen		283 463	291 037
Összesen		12 045 708	12 040 216
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK			
Alaptőke (jegyzett tőke)	7.7	6 000 000	6 000 000
Eredménytartalék		827 862	1 017 124
Saját tőke összesen		6 827 862	7 017 124
Hosszú lejáratú bankhitelek	7.8	3 189 316	3 401 913
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	7.10	8 378	9 366
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	7.9	723 815	288 286
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7.11	588 754	653 393
Hosszú lejáratú kötelezettségek		4 510 263	4 352 957
Rövid lejáratú bankhitelek	7.8	544 122	477 416
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	7.10	1 919	1 821
Szállítói kötelezettségek		149 614	165 985
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7.11	11 928	24 914
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		707 583	670 136
Összesen		12 045 708	12 040 217

Az átfogó eredménykimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!
A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.
A megjegyzések oszlopban található hivatkozások a pénzügyi kimutatások 7 fejezetére utalnak.

3. Saját tőke-változás kimutatás

Megnevezés	Alaptőke (jegyzett tőke)	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
2023.12.31	6 000 000	176 707	6 176 707
Osztalék (2024.04.24)		(176 700)	(176 700)
Tárgyidőszaki eredmény	-	180 522	180 522
2024.06.30	6 000 000	180 529	6 180 529
Tárgyidőszaki eredmény	-	836 595	836 595
2024.12.31	6 000 000	1 017 124	7 017 124
Osztalék (2025.04.28)		(420 000)	(420 000)
Tárgyidőszaki eredmény	0	230 738	230 738
2025.06.30	6 000 000	827 862	6 827 862

*A saját tőke változás kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!
A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.*

4. Cash-flow kimutatás

eFt	Kiegészítő magyarázatok	2025.06.3 0	2024.06.3 0
Adózás előtti eredmény		230 738	180 522
Nettó kamatráfordítás	6.8	46 513	31 325
Értékcsökkenés és értékvesztés	6.4	4 239	52 428
Nem realizált árfolyamkülönbségek (máshol ki nem emelt)	6.8	(92)	701
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: devizás tételek átértékelése	6.8	1 373	19
Pénzmozgással nem járó tételek		5 520	53 148
Készletek		(5 315)	(7 329)
Vevőkövetelések harmadik féllel szemben	7.4	34 513	217 775
Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	7.4	12 328	(102 696)
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	7.5	(4 233)	1 209
Szállítói kötelezettségek		(16 357)	181 742
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7.11	(12 987)	(37 536)
Nettó forgótőke változása		7 949	253 165
Kapott kamat		1 406	1 361
Működési cash-flow		292 126	519 521
Befektetett eszközök beszerzése	7.1; 7.2	(14 708)	(375 753)
Befektetési cash-flow		(14 708)	(375 753)
Hiteltörlesztés	7.8	(210 137)	(138 982)
Fizetett kamat	6.8	(32 392)	(32 689)
Fizetett osztalék		(420 000)	(176 700)
Kapott kölcsön	7.9	420 000	194 500
Lízing kötelezettség változás		(889)	(91)
Finanszírozási cash-flow		(243 418)	(153 962)
Pénzeszközök változása		34 000	(10 194)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: devizás tételek átértékelése	6.8	(1 373)	(19)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: várható hitelezési vesztesége	6.4	9	(10)
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		32 636	(10 223)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: fordulónapi egyenleg		149 947	70 002

*A cash flow-kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!
A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.*

5. Kiegészítő megjegyzések

5.1 IFRS-eknek való megfelelés

A menedzsment kijelenti, hogy a Különálló pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban készültek. A vezetőség e nyilatkozatát felelőssége tudatában tette meg.

Ezek az időközi pénzügyi kimutatások az IAS 34 Időközi pénzügyi kimutatások standardnak megfelelően készültek, így nem tartalmazznak minden olyan információt, amelyet az év végi pénzügyi kimutatások – az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása standard szerint – bemutatnak. Ezt az időközi pénzügyi kimutatást a 2024. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokkal (továbbiakban teljes pénzügyi kimutatás), együtt kell értelmezni.

5.2 A pénzügyi kimutatások tartalma

E pénzügyi kimutatások az Eprolius Ingatlan Nyrt. vagyonát, teljesítményét és pénzügyi helyzetét mutatják be. A Társaságnak nincsenek olyan befektetései, amelyek az IFRS 10 szabályai szerint konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítését követelnék meg, illetve nincsenek társult vállalkozásnak vagy közös szerveződésnek minősülő befektetései sem. Ezért ezek a pénzügyi kimutatások egyedi pénzügyi kimutatások. Konszolidált pénzügyi kimutatások nem készülnek.

5.3 A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja; az alkalmazott szabályrendszer és a mögöttes feltételezések, értékelési filozófia

A pénzügyi kimutatások az International Accounting Standard Board (IASB) által megalkotott International Financial Reporting Standard (IFRS) alapján készültek. Az IFRS-ek magukban foglalják az IFRS-eket, az IAS-okat, az Értelmezési Bizottság által megalkotott IFRIC-eket és SIC-eket. Az IFRS-eket úgy alkalmazta a Társaság, ahogyan azokat az Európai Unió befogadta.

A Társaság menedzsmentje megállapította, hogy a vállalkozás folytatásának követelménye teljesül, vagyis semmiféle olyan jel nincsen, amely arra utalna, hogy az Nyrt. a működését belátható időn belül – mely egy éven túlmutat – megszünteti vagy lényegesen csökkenti.

A Társaság általában a múltbeli bekerülési érték alapján értékeli eszközeit, kivéve azokat a helyzeteket, amelynél az IFRS-ek alapján az adott elemet valós értéken kell értékelni. A pénzügyi kimutatásokban a befektetési ingatlanokat kellett valós értéken értékelni.

5.4 Általános információk

Név: Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (továbbiakban: Társaság)

Székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A

Cégjegyzékszám: 01-10-140687

Adószám: 27322695-2-43

Főtevékenység: 6820 '25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Telephelyek:

- 1103 Budapest, Gyömrői út 148.

Fióktelepek:

- 9021 Győr, Baross Gábor utca 24.
- 6500 Baja, Csermák Mihály tér 4.
- 3530 Miskolc, Király utca 2.
- 7100 Szekszárd, Széchenyi utca 1-7.
- 7200 Dombóvár, Borsos Miklós utca 3.
- 3200 Gyöngyös, hrsz 4038/1.
- 3200 Gyöngyös, hrsz 4038/2.

Internetes honlap: <https://www.eproliusingatlan.hu/>

A Társaság jogelődje, az Illatos Ingatlan Kft. 2018.11.09-én kezdte meg működését, majd 2020.02.03-án zártkörűen működő részvénytársasággá alakult át (Illatos Ingatlan Zrt.). A Társaság cégneve 2020.07.02-től kezdve Eprolius Ingatlan Zrt.-re módosult.

A Budapesti Értéktőzsde Zrt. 250/2021. számú határozata alapján a Társaságot 2021.11.26-ával vette fel a Budapesti Értéktőzsde terméklistájára, emiatt a Társaság neve is módosult Eprolius Ingatlan Nyrt-re.

A Társaság első nyilvános kereskedési napja a Budapesti Értéktőzsdén 2021.12.10 napja volt (részvénykategória: STANDARD).

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási formája 2021.12.30-án szűnt meg, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2021.12.31-ével szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vette nyilvántartásba a Társaságot.

A Társaság operatív irányításáért az igazgatóság felel, melynek tagjai:

- Érdi Zoltán Tamás, igazgatóság elnöke (képviselet módja: önálló)
- Dr. Árvai Roland Richárd, igazgatósági tag (képviselet módja: önálló)
- Nyíri Szabolcs Gyula, igazgatósági tag (képviselet módja: önálló)

A Társaság által kibocsátott befektetői közlemények a Társaság saját honlapja mellett a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. honlapján és a <https://kozzetetelek.mnb.hu/> weboldalon érhetők el.

2023. december 1. napjától kezdődően a Társaság részvénykönyvének vezetését megbízás alapján ellátja:

- Részvénykönyv-vezető: Dr. Pál András ügyvéd (KASZ: 36066651, Rédei és Pál Ügyvédi Iroda)
- Részvénykönyv vezetésének helyszíne: 1133 Budapest, Váci út 76., Capital Square Irodaház, III. torony, 7. emelet, Rédei és Pál Ügyvédi Iroda

Az Eprolius Ingatlan Nyrt.-vel kapcsolt vállalkozásnak minősülő vállalkozások:

- Eprolius Hungary Zrt. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A; cégjegyzékszám: 01-10-140062; adószám: 26581651-2-43), amely egyben a végső anyavállalatnak is minősül
- GORDIUSZ 95' Zrt. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A.; cégjegyzékszám: 01-10-044709; adószám: 11508485-2-43);
- Agroloop Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7. A. ép., adószám: 27920437-2-43)

- MONYO Brewing Kft. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 148.; cégjegyzékszám: 01-09-191504; adószám: 24955791-2-42);
- Eprolius GmbH (székhely: Gonzagagasse 17 (c/o Auditreu), 1010 Wien, Österreich; UID nummer: ATU74070818)
- Living Bread Hungary Kft. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 148.; cégjegyzékszám: 01-09-374238; adószám: 28794639-2-42)
- RIDInvest Kft. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7. A. épület; cégjegyzékszám: 01-09-194057; adószám: 25002377-2-43)
- Zolland Invest Kft (székhely: 9700 Szombathely, Géfin Gyula utca 22., cégjegyzékszám: 18-09-112585; adószám: 25327326-2-18)
- DR. ÁRVAI Gazdasági Tanácsadó és Szolgáltató Kft. (9700 Szombathely, Géfin Gyula utca 22., cégjegyzékszám: 18-09-107184; adószám: 13933223-2-18)

A Társaságnak nincs olyan vállalkozása, amely leányvállalatnak minősülne.

5.5 Számviteli politika lényeges elemei, változó standardok

A Társaság nem változtatta meg az alkalmazott számviteli politikáit 2024-ről 2025-re. Ez alól kivételt képeznek az új standardok bevezetésével és a korábban nem létező tevékenységekkel kapcsolatos számviteli politikák alkalmazása.

Változó standardok

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, az IASB által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standardok és értelmezések:

- IAS 21 Módosítás – Külföldi pénznemek árfolyamváltozásainak hatásai: Árfolyamváltás lehetőségének hiánya

A módosításoknak nem volt hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

A Társaság pénzügyi kimutatásainak közzétételéig kiadott, az EU által befogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések az alábbiak:

- Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései – 11. kötet (hatályba lép 2026. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

- IFRS 9 és IFRS 7 – Módosítás: Természeti tényezőtől függő villamosenergia-szerződések (hatályba lép 2026. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 9 és IFRS 7 – Módosítás: Pénzügyi instrumentumok besorolásának és értékelésének módosításai (hatályba lép 2026. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A Társaság úgy véli, hogy a jelen standardok elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira a kezdeti alkalmazás időszakában.

Az IASB által kibocsátott és az EU által nem elfogadott standardok és értelmezések:

- IFRS 19 – Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: Közzétételek IASB hatálybalépés: 2027. január 1.
- IFRS 18 – Pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele IASB hatálybalépés: 2027. január 1.

Az IFRS 18 Standard bevezetése várhatóan hatással lesz a Társaság átfogó eredménykimutatására és egyes kiegészítő megjegyzésekre (notes). A várható hatás részletes elemzése jelenleg folyamatban van.

A Társaság nem alkalmazza ezeket az új standardokat és a meglévő standardok módosításait a hatályos időpontok előtt.

A pénzügyi kimutatások prezentálása az időközi pénzügyi kimutatásokban, szezonális, valós értékkel kapcsolatos és egyéb kiemelt közzétételek

A Társaság funkcionális pénzneme a magyar forint. A pénzügyi kimutatások forintban készültek (prezentálás pénzneme) és ha más jelölés nem szerepel, az adatok ezer forintban (eFt) szerepelnek.

A Társaság az átfogó eredménykimutatást egy önálló kimutatásban szerepelteti, aszerint, hogy az egyéb átfogó eredményhez kapcsolódó tételeket azonos kimutatásban, az időszak nettó nyeresége (vesztesége) után jeleníti meg. A költségeket pedig az eredményben jellegük szerint mutatja be (költségnem szerinti módszer).

Egyéb kiegészítő megjegyzést a Társaság csak akkor tesz közzé, ha megítélése szerinti jelentős esemény vagy az IAS 34 Közbenső pénzügyi kimutatások standard azt megköveteli.

Az IAS 34 előírja, hogy a valós méréssel kapcsolatos információit a Társaság közzé tegye, ezt a kimutatások 7.6-os fejezete tartalmazza.

Minden adat ezer Ft-ban,
kivéve, ha másképp van jelölve



A Társaság árbevétele az üzleti év folyamán egyenletesen keletkezik, tevékenységeiből adódó szezonális elhanyagolható mértékben van jelen.

A Társaság nem azonosított szokatlan tranzakciókat az időszak során.

6. Átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

6.1 Árbevétel

Árbevétel (eFt)	2025.06.30	2024.06.30
Budapest, Illatos út 7/A.	10 193	12 422
Győr	114 141	96 549
Budapest, Gyömrői út 148.	73 702	61 240
Szekszárd	80 674	71 566
Baja	71 974	64 230
Miskolc	55 453	43 145
Dombóvár	-	11 183
Szekszárd - parkoló	492	280
Baja - parkoló	-	48
Összesen	406 629	360 663

Az árbevétel kizárólag bérleti és üzemeltetési díjakból áll, ezért azt szegmensenként mutatjuk be. Az árbevétel a legtöbb bérbeadott ingatlan esetében növekedett, aminek oka a bérleti díjak érvényesített értékkövetése, és a forint euróval szembeni gyengülése a 2024. év hasonló időszakához képest.

Az árbevétel elszámolásánál sem az értékmeghatározás, sem az időzítés nem igényel különösebb megfontolást, az a bérleti időszaknak megfelelően kerül elszámolásra.

A Társaság tevékenységét szezonáltság nem jellemzi.

6.2 Anyagjellegű ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások	2025.06.30	2024.06.30
Anyagköltség	4 736	2 001
Karbantartás	24 794	23 410
Szakértői tanácsadás	21 267	14 693
Menedzsment szolgáltatás	15 600	8 600
Részvényekhez kapcsolódó költségek	2 204	1 076
Könyvvizsgálat, könyvelés, egyéb számviteli szolgáltatás	8 535	2 931
Műszaki felülvizsgálat-ellenőrzés	-	17
Egyéb	2 188	10 648
Igénybe vett szolgáltatások értéke	74 588	61 375
Egyéb szolgáltatások értéke	4 885	8 562
Összesen	84 209	71 938

A karbantartási költségek nem emelkedtek jelentősen az időszakban. A menedzsment szolgáltatás díj emelkedésének oka egyrészt a díj infláció miatti kiigazítása (amely 2024. áprilisában történt), valamint az, hogy a szolgáltató néhány számlát a mérlegforduló után állított ki, így azok nem kerültek 2024.06.30-i fordulónappal teljesítésre.

A könyvvizsgálati, könyvelési díjak emelkedését a könyvvizsgálati díj elhatárolása, valamint a szolgáltató díjának növekedése okozta.

Nem tartalmazza sem az árbevétel, sem a ráfordítások az azonos összegben továbbszámlázott közüzemi díjak összegét, mivel azokat nettó módon kellett megjeleníteni, hiszen a tekintetben a Társaság ügynökként jár el.

6.3 Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások	2025.06.30	2024.06.30
Bérköltség	7 345	7 085
Személyi jellegű egyéb kifizetések	10 267	10 722
Bérfelárak	2 088	2 123
Összesen	19 700	19 930

A bérköltség és a bérfelárak csekély mértékben emelkedtek, amely emelkedést a munkabérek infláció miatti emelése okozta.

A Társaság statisztikai állományi létszáma 2025. évben 1 (azaz egy) fő, míg az igazgatósági, valamint a felügyelőbizottsági és audit bizottsági tagok létszáma további 6 (azaz hat) fő volt.

A létszám 2025. évben nem változott.

6.4 Értékcsökkenés és értékvesztés

	2025.06.30	2024.06.30
Immateriális javak	1 190	-
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	453	456
Értékcsökkenés	1 643	456
Vevőkövetelések értékvesztése	2 605	51 929
Várható hitelezési veszteség (ECL) - előlegek	-	32
Várható hitelezési veszteség (ECL) - pénzeszközök	(9)	10
Értékvesztés	2 596	51 972
Összesen	4 239	52 428

A Társaság tulajdonában lévő, nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt értékcsökkenés 453 eFt, a használati jogi eszköz után elszámolt értékcsökkenés 1.190 eFt volt a vizsgált időszakban.

A Társaság számviteli politikája alapján a jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőkövetelésekre és szerződéses eszközökre egyszerűsített értékvesztés modellt kell alkalmazni, ami alapján mindig az élettartam alatt várható hitelezési veszteség alapján kell tartalékot képezni az eszköz megjelenítésétől kezdődően és nem kell vizsgálni, hogy nőtt-e a hitelezési kockázat. A Társaság az egyszerűsített értékvesztés modell esetén a következők szerint határozza meg az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget:

- nem lejárt 1%
- 1-30 napos késedelem esetén 3%
- 31-60 napos késedelem esetén 5%
- 61-90 napos késedelem esetén: 10%
- 91-180 napos késedelem esetén: 50%
- 181-360 napos késedelem esetén: 75%
- 360 napon túli késedelem esetén: 100%

A tárgyidőszakban - elsősorban a kapcsolt vevőkövetelések állományának csökkenése miatt – 2.605 eFt értékvesztés elszámolására került sor.

2025. első félévében a pénzeszközökre került elszámolásra várható hitelezési veszteség.

6.5 Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete

A Társaság 2025. első félében nem volt szükség értékkülönbözet elszámolására.

6.6 Egyéb működési bevétel

Egyéb működési bevételek eFt	2025.06.30	2024.06.30
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	-	1 754
Kapott késedelmi kamatok	282	9 768
Behajtási költségátalány	535	-
Egyéb működési bevételek	1	202
Összesen	818	11 723

A késedelmes vevői fizetésekre késedelmi kamat és behajtási költségátalány került felszámításra.

6.7 Egyéb működési ráfordítások

Egyéb működési ráfordítások eFt	2025.06.30	2024.06.30
Építményadó	16 091	14 974
Telekadó	1 488	1 322
Egyéb működési ráfordítások	461	128
Összesen	18 040	16 424

Az egyéb működési ráfordítások összetétele érdemben nem változott az előző üzleti évhez képest.

6.8 Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások

Pénzügyi bevételek (eFt)	2025.06.30	2024.06.30
Kamatbevétel	1 406	1 361
Árfolyamnyereség (realizált)	1 868	3 239
Árfolyamnyereség (nem realizált)	544	660
Összesen	3 818	5 260

Pénzügyi ráfordítások	2025.06.30	2024.06.30
Kamatráfordítás	47 919	32 686
Árfolyamveszteség (realizált)	3 371	1 235
Árfolyamveszteség (nem realizált)	1 825	1 380
Óvadéki díj	1 224	1 103
Összesen	54 339	36 404

A Társaság bérleti szerződései a 2025. üzleti év első felében túlnyomó részben (99,74%) euróban vannak denominálva, viszont a bérlők 44,9%-a forintban fizeti a bérleti díjat, ezért ezeken a tételeken – a forint erősödése miatt – összességében árfolyamveszteség keletkezett.

A kamatráfordítások növekedését az okozta, hogy a projektek önerejének finanszírozása érdekében a Társaság tagi kölcsönt kapott, amelynek kamata megjelent a Társaság könyveiben.

A nem realizált árfolyam különbözetek az félév végén euróban denominált eszközök és kötelezettségek mérlegfordulónapi átértékelését tartalmazza.

6.9 Tényleges adóráfordítás-Halasztott adó

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként társasági adó, iparűzési adó és innovációs járulék fizetésére nem kötelezett, így halasztott adóráfordítást sem mutat ki az eredményében.

6.10 Egy részvényre jutó eredmény

	2025.06.30	2024.06.30
Adózott eredmény (eFt)	230 738	180 522
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	6 000 000	6 000 000
Egy részvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)	38,46	30,09
Egy részvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)	38,46	30,09

Sem a tárgyidőszakban, sem az előző időszakban az egy részvényre jutó eredményt hígító tényező nem merült fel.

7. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

7.1 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanok (eFt)	Aktivált érték	2025.I. félévi beszerzések, előlegek	Átértékelés piaci értékre 2025.I. félévben	2025.06.30
Budapest, Illatos út 7/A.	620 000	-	-	620 000
Győr	2 790 000	-	-	2 790 000
Budapest, Gyömrői út 148.	1 590 000	-	-	1 590 000
Szekszárd	2 740 000	-	-	2 740 000
Baja	1 880 000	-	-	1 880 000
Miskolc	1 306 000	-	-	1 306 000
Dombóvár	669 000	14 708	-	683 708
Gyöngyös	141 700	-	-	141 700
Összesen	11 736 700	14 708	-	11 751 408

A befektetési célú ingatlanok állománya 14.708 e Ft-tal nőtt a vizsgált időszakban, amit az adott előleg növekedése okozott.

2024.évi összehasonlító adat:

Befektetési célú ingatlanok (eFt)	Aktivált érték	2024. évi beszerzések, előlegek	Átértékelés piaci értékre 2024. évben	2024.12.31
Budapest, Illatos út 7/A.	550 000	-	70 000	620 000
Győr	2 490 000	-	300 000	2 790 000
Budapest, Gyömrői út 148.	1 470 000	-	120 000	1 590 000
Szekszárd	2 580 000	220 559	(60 559)	2 740 000
Baja	1 730 000	4 893	145 107	1 880 000
Miskolc	1 239 000	75 257	(8 257)	1 306 000
Dombóvár	580 000	69 054	19 946	669 000
Gyöngyös	140 300	-	1 400	141 700
Összesen	10 779 300	369 763	587 637	11 736 700

A Szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 10. § (1) bekezdése alapján a szabályozott ingatlanbefektetési társaság az ingatlanportfólióját legalább negyedévente, az üzleti év adott negyedévének utolsó napjára vonatkozóan köteles piaci értéken értékelni.

A piaci értékek meghatározására szakértői nyilatkozat (értékbecslés), vagy a piacon elérhető értékelési forrás alapján kerülhet sor. A piaci értékeket a Társaság állandó könyvvizsgálója az éves beszámoló könyvvizsgálata során ellenőrzi.

A befektetési célú ingatlanok a bankhitelek fedezetét is képezik, így az érintett ingatlanok zálogjoggal és elidegenítési tilalommal terheltek. A konkrét terhekről a 8.5 pont ad részletes információt.

7.2 Immateriális javak és tárgyi eszközök

Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)	Bruttó érték				
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró
	2025.01.01				2025.06.30
Immateriális javak	107	-	-	-	107
Használati jogi eszköz	11 278	-	-	-	11 278
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	5 805	-	-	-	5 805
Összesen	17 190	-	-	-	17 190

Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)	Értékcsökkenési leírás				
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró
	2025.01.01				2025.06.30
Immateriális javak	107	-	-	-	107
Használati jogi eszköz	125	1 190	-	-	1315
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	4 479	452	-	-	4931
Összesen	4 711	1 642	-	-	6353
Nettó érték 2024.12.31					12 479
Nettó érték 2025.06.30					10 837

Az immateriális javak és tárgyi eszközök fordulónapi állománya döntően a számítástechnikai szoftverek és hardverek, egy személygépkocsi bérleti szerződés IFRS 16 szerinti használati jogi eszközként történő kimutatását, valamint 1 db személygépkocsi értékét takarja.

7.3 Halasztott adókövetelés és kötelezettség

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként társasági adó, iparüzési adó és innovációs járulék fizetésére nem kötelezett, így halasztott adókövetelést vagy -kötelezettséget sem mutat ki a mérlegében. A nyereségadóhoz kapcsolódó közzétételeket – tekintettel arra, hogy nem alanya nyereségadónak – mellőzi.

7.4 Vevőkövetelések

eFt	Vevőkövetelések harmadik féllel szemben		Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	
	2025.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2024.12.31
Nem lejárt	40 751	55 625	16 864	40 362
1-30 nap	12 337	31 837	1 865	108
31-60 nap	-	129	1 888	-
61-90 nap	-	-	1 849	-
91-180 nap	-	2 723	5 676	-
181-360 nap	2 632	113	-	-
360 nap <	30 210	30 327	-	-
Könyv szerinti érték	85 930	120 754	28 141	40 470
Értékvesztés	(32 961)	(33 291)	(3 342) -	407
Összesen	52 968	87 463	24 800	40 063

A harmadik féllel szembeni vevőkövetelések záróértéke tovább csökkent 2024.12.31-éhez viszonyítva. Az eltérés főbb oka a továbbra is aktív és hatékony követeléskezelés. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések összege szintén csökkent az előző évhez képest.

A Társaság számviteli politikája szerint 61-90 napos késedelem esetén 10%, 91-180 napos késedelem esetén 50%, 181-360 napos késedelem esetén 75%, 360 napon túli késedelem esetén 100% mértékű értékvesztés elszámolására kerül sor.

7.5 Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések

Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (eFt)	2025.06.30	2024.12.31
Parkolók elszámolás	378	-
Szolgáltatásokra adott előlegek	25 041	25 195
Adósságszolgálati tartalék számla	19 000	19 000
Egyéb adó- és járulékkövetelések	1	1
ÁFA-követelés	1 473	-
Költségek, ráfordítások elhatárolása (aktív)	3 599	1 077
Egyéb követelés kapcsolt vállalkozással szemben	941	941
Előlegekre, követelésekre elszámolt hitelezési vesztes	-	(14)
Összesen	50 433	46 200

A 2022-es üzleti év során folyósított 25.000 eFt összegű, a felújításra kerülő ingatlanok bérleti összeállítására vonatkozó tanácsadás címén adott előleg továbbra is szerepel a könyveinkben.

A beruházási tevékenységekkel összhangban áfa visszaigénylésre jogosult a Társaság.

A Társaság ezen a pozíción mutatja ki banknál adósságszolgálati tartalékként tartott számlapénzét, mivel az nem felel meg a pénzeszköz (vagy egyenértékese) fogalmának, hisz nem szabadon hozzáférhető nagyon rövid időn belül.

A fenti elemek valós értéke nagyon közel van a tételek könyv szerinti értékéhez.

Költségek elhatárolásának fő eleme a vagyonbiztosítási díj elhatárolása.

7.6 Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök között szabad felhasználású bankbetétek szerepelnek, amelyek állománya a következő:

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	2025.06.30	2024.12.31
Pénztár	38	275
Folyószámla	4 701	87 926
Lekötött betétek	145 230	-
Felújítási alap számla	-	29 127
Bank	149 931	117 053
Pénzeszközök várható hitelezési vesztesége	(22)	(17)
Összesen	149 947	117 311

Pénzeszköz egyenértékessel a Társaság nem rendelkezett egyik időszak végén sem. A pénzeszközök valós értéke megfelel a könyv szerinti értéknek.

A felújítási alap összege 2025.I. félévében lekötésre került.

7.7 Alaptőke (jegyzett tőke)

A Társaság alaptőkéje 6.000.000 db (azaz hatmillió darab) egyenként 1.000, - Ft (azaz egyezer forint) névértékű törzsrészcvényből áll. Minden 1.000, - Ft (azaz egyezer forint) névértékű részvény után a részvényest egy szavazat illeti meg. Az alaptőke összege nem változott a vizsgált időszakban.

Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

7.8 Bankhitelek

Pénzüintézet	Hitel típusa	Finanszírozás célja	Folyósítás dátuma	Kamatláb	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	2025.06.30
Raiffeisen Bank Zrt	EXIM refinanszírozási hitel	Budapest, 42296/7 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan megvásárlásának finanszírozása	2020.10.15	1,35%	64 286	80 357	-	144 643
Raiffeisen Bank Zrt	NHP hitel	Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozására (Győr)	2020.11.03	1,80%	95 961	409 882	568 441	1 074 284
Raiffeisen Bank Zrt	NHP hitel	Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozására (Baja, Miskolc, Szekszárd)	2021.04.15	1,80%	65 521	545 896	1 128 149	1 739 566
Raiffeisen Bank Zrt	SZB GO hitel	Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása	2022.03.25	0,50%	121 212	484 848	181 818	787 878
Raiffeisen Bank Zrt	SZB GO hitel	Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása	2023.03.01-től több részletben	1,00%	140 000	385 000	-	525 000
Bankhitelek (részösszeg)					486 980	1 905 983	1 878 408	4 271 371
Hitelek kamattámogatása								(537 933)
Tranzakciós költségek								-
Összesen								3 733 438

A Társaság minden pénzintézetekkel szemben fennálló hiteltartozása forintban denominált. A fenti táblázatban található kamatlábak fix kamatlábak a kölcsönök teljes futamidejére vonatkozóan (melyek tartalmazzák a Társaság által fizetendő ügyleti kamatot, ügyleti kezelési költséget, azonban nem tartalmazza az SZB GO hitelhez kapcsolódó Garantiqa Hitelgarancia Zrt. 80%-os készfizető kezességvállalásának költségeit). A Társaság által a hitelei után fizetett effektív kamat a 2025-ös pénzügyi év első felében 1,96% p.a. volt.

A hitelek becsült valós piaci értéke mintegy 537.933 eFt-tal alacsonyabb a könyv szerinti értéknél. A számítást a mérlegkészítés időpontjában a lehívott bankhitelek lejáratára vonatkozó BIRS² alapulvételével lehetett elkészíteni. Ez a kedvező különbség akkor kerülne realizálásra, ha a kötelezettségeket azonnal piaci alapúra cserélné a Társaság. Ha a hitelek szerződés szerinti teljesítéssel járnak le, akkor a valós érték különbség az alacsonyabb kamatráfordítás útján jelentkezik.

A hitelek tranzakciós költségeihez kapcsolódó korrekció összegéből a Raiffeisen Bank Zrt. által folyósított SZB GO hitelhez kapcsolódó összeg (-5.201 eFt) képviseli a legjelentősebb tételt.

7.9 Kölcsön kapcsolt felektől

Ezen a pozíción a Társaság az anyavállalatától kapott kölcsönét mutatja. A kölcsön alárendelt a bankhitelek tekintetében. A kölcsön kamata a jegybanki alapkamat 50 bázisponttal (0,5 százalékponttal) növelt értéke. A kölcsön lejáratára 2026. december 31.

²Budapesti Kamatswap Ügyletek (BIRS) pénzügyi referenciamutató

7.10 Lízing kötelezettségek

Lízing kötelezettségek (eFt)	Változás				
	Nyitó 2025.01.01	Növekedés	Csökkenés (Törlesztés)	Átsorolás rövid lejáratra	Záró 2025.06.30
Személygépkocsi hosszú lejárat	9 366	-	-	(987)	8 379
Személygépkocsi rövid lejárat	1 820	-	(889)	987	1 918
Lízing kötelezettségek (eFt)	11 186	0	(889)	-	10 297

7.11 Egyéb kötelezettségek

eFt	2025.06.30	2024.12.31
Hitelekhez kapcsolódó elhatárolások	-	423
Bérelti szerződésekhez kapcsolódóan kapott óvadék	50 820	51 214
Kamattámogatás	537 933	563 390
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	588 753	615 027
Költségek, ráfordítások elhatárolása (passzív)	8 019	10 374
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	2 308	2 263
Egyéb adó és járulék kötelezettségek	1 584	1 542
ÁFA-kötelezettség	-	10 573
Behajtási költségátalány	16	162
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	11 927	24 914

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

- a Társaság az IFRS-ek előírásai szerint az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között tartja nyilván az állami támogatástartalom mellett folyósított pénzügyi hiteleinek támogatott kamata (melynek tartalma: kamat, kezelési költség, IFRS szerint számított hitelekkel kapcsolatos tranzakciós költségek, egyéb tételek), és ezen hitelek felvételkor időpontjára számított piaci feltételek alapján feltételezhetően a Társaság által elérhető (alternatív) piaci kamatozású hitelek közötti különbség nettó jelenértékét; e kötelezettség a hitel törlesztésével párhuzamosan csökken majd, a kamatráfordításokat a kedvezményes kamat terheli (a támogatástartalmat a kamatráfordításból vonja le a Társaság).
- a Társaság üzleti partnerei által a bérelti szerződésükben rögzített feltételek szerint megfizetett egy éven túl esedékes óvadékok összege.

A rövid lejáratú kötelezettségek fordulónapi egyenlege nagyrészt a hitelkamatok és a könyvvizsgálói költségek elhatárolását, valamint jövedelemelszámolási számlán megjelenő munkavállalókkal szembeni kötelezettségeket tartalmazza.

A fenti tételek valós értéke közel azonos azok könyv szerinti értékével.

7.12 Valós érték hierarchia

A Társaság az IFRS 13-nak való megfelelés érdekében kategorizálja a pénzügyi eszközeit és kötelezettségeit azok valós értéke meghatározásához felhasznált adatok alapján, ahol az 1-es szint jelenti azokat az eszközöket és kötelezettségeket, amelyek esetében elérhetőek a szabályozott piacon jegyzett árak, míg a 3-as szint esetében nem megfigyelhetőek az valós érték meghatározásához szükséges tényezők.

A Társaság az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik		
Megnevezés	2025.06.30	2024.12.31
Vevőkövetelések	77 768	127 526
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	25 041	
Pénzeszköz és egyenértékeseik	149 947	117 311
Összesen	252 755	244 837
Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik		
Megnevezés	2025.06.30	2024.12.31
Banki hitelek	3 733 438	3 879 328
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	723 815	288 286
Szállítói kötelezettségek	149 614	165 985
Lízingkötelezettség	10 297	11 186
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	50 820	51 214
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	2 308	2 263
Összesen	4 670 293	4 398 262

A hierarchiában az egyes eszközök és kötelezettségek az alábbiak szerint helyezkednek el:

	2025.06.30		
	1.szint	2.szint	3.szint
Pénzügyi eszközök			
Vevőkövetelések	-	-	77 768
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	19 000	-	25 041
Pénzeszközök és egyenértékesek	149 947	-	-
Eszközök (összesen)	168 947	-	102 809
Pénzügyi kötelezettségek			
Banki hitelek	-	-	3 733 438
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	-	-	723 815
Szállítói kötelezettségek	-	-	149 614
Lízingkötelezettség	-	-	10 297
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	50 820
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	2 308
Kötelezettségek (összesen)	-	-	4 670 293

Összehasonlító adatok 2024. évre:

	2024.12.31		
	1.szint	2.szint	3.szint
Pénzügyi eszközök			
Vevőkövetelések	-	-	127 526
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	19 000	-	25 195
Pénzeszközök és egyenértékesek	117 311	-	-
Eszközök (összesen)	136 311	-	152 721
Pénzügyi kötelezettségek			
Banki hitelek	-	-	3 917 271
Szállítói kötelezettségek	-	-	165 985
Lízingkötelezettség	-	-	11 186
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	328 183
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	2 263
Kötelezettségek (összesen)	-	-	4 424 888

8. Egyéb közzétételek

8.1 Működési szegmensek

Mivel a Társaság fő tevékenységi köre belföldi ingatlanok fejlesztése és hasznosítása, tárgydőszaki eredményét a következő működési szegmensek szerint mutatja be:

- ipari ingatlanok: Budapest, Illatos út 7/A. és Budapest, Gyömrői út 148. ingatlanok
- kereskedelmi ingatlanok: győri, miskolci, szekszárdi, bajai és dombóvári³ ingatlanok
- ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható: az előző két kategóriába nem sorolható általános, valamint továbbá a fejlesztési területnek minősülő gyöngyösi ingatlanra vonatkozó bevételek és költségek-ráfordítások

Az egyes működési szegmensek bevételeinek és eredményének tárgydőszaki alakulását a következő táblázat mutatja:

	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmensek közötti kiszűrés	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	83 895	322 734	-	406 629
Egyéb működési bevétel	81	737	-	818
Anyagjellegű ráfordítások	(14 213)	(69 995)	-	(84 209)
Személyi jellegű ráfordítások	(4 075)	(15 626)	-	(19 700)
Értékcsökkenés és értékvesztés	(875)	(3 365)	-	(4 239)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	-	-
Egyéb működési ráfordítások	(7 559)	(10 481)	-	(18 040)
Működési eredmény	57 255	224 004	-	281 259
Pénzügyi bevételek	667	3 151	-	3 818
Pénzügyi ráfordítások	(10 824)	(43 515)	-	(54 339)
Adózás előtti eredmény	47 097	183 641	-	230 738
Tényleges adórátfordítás	-	-	-	-
Halasztott adó	-	-	-	-
Adózott eredmény	47 097	183 641	-	230 738

³a múltban raktárként hasznosítva, jelenleg javarészen kereskedelmi rendeltetésű, a felújítást követően Eprólus Center Dombóvár néven áruházként kerül hasznosításra

Árbevételek levezetése	2025.06.30
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	406 629
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	230 738
Szegmenshez nem rendelt eredmény	-
Összesen	230 738

A 2024. évi eredmények a következők voltak:

	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmens ek közötti kiszűrés	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	73 662	287 001	-	360 663
Egyéb működési bevétel	358	11 365	-	11 723
Anyagjellegű ráfordítások	(10 285)	(61 653)	-	(71 938)
Személyi jellegű ráfordítások	(4 068)	(15 862)	-	(19 930)
Értécsökkenés és értékvesztés	(10 708)	(41 719)	-	(52 428)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	-	-
Egyéb működési ráfordítások	(6 207)	(10 217)	-	(16 424)
Működési eredmény	42 752	168 915	-	211 667
Pénzügyi bevételek	664	4 596	-	5 260
Pénzügyi ráfordítások	(3 111)	(33 292)	-	(36 404)
Adózás előtti eredmény	40 304	140 219	-	180 523
Tényleges adórátfordítás	-	-	-	-
Halasztott adó	-	-	-	-
Adózott eredmény	40 304	140 219	-	180 523

Árbevételek levezetése	2024.06.30
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	360 663
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	180 523
Szegmenshez nem rendelt eredmény	-
Összesen	180 523

A Társaság mellőzi a szegmens eszközök és kötelezettségek bemutatását, mert azt a CDO-k nem követik figyelemmel folyamatosan.

A Társaság jelentős vevői (főbb vásárlói) között három olyan partner található, akiknek az általuk generált árbevétele egyenként túllépi a Társaság összes árbevételének 10%-át. Ezek a bevételek a "Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmensben belül 107.068

e Ft értékben kerültek elszámolásra, az „Ipari ingatlanok” szegmensen belül 53.448 e Ft értékben a 2024. évben.

8.2 Vezető tisztségviselők javadalmazása

A tárgyidőszakban a Társaság vezető tisztségviselői a következő javadalmazásban részesültek:

- igazgatóságának tagjai tiszteletdíja bruttó 300e Ft/hó
- felügyelőbizottság tagjai tiszteletdíja bruttó 250e Ft/hó

Megnevezés	Igazgatóság	Felügyelő Bizottság	Összesen
Bérek	5 400	4 500	9 900
Juttatások	-	-	-
Összesen	5 400	-	9 900

8.3 Kapcsolt felek közötti tranzakciók (IAS 24)

A Társaságnak a tárgyidőszakban az alábbi eredményt, illetve mérleget érintő tranzakciói voltak kapcsolt vállalatokkal szemben:

Társaság megnevezése	Eprolius Hungary Zrt (anyavállalat)	GORDIUSZ 95' Zrt (kapcsolt vállalat)	Living Bread Hungary Kft. (kapcsolt vállalat)	Monyo Brewing Kft. (kapcsolt vállalat)
Tárgyidőszaki forgalom	2025.01.01-2025.06.30			
Árbevétel	1 313	8 880	12 199	53 448
Anyagköltség	-	-	-	-
Igénybe vett szolgáltatások értéke	17 251	-	-	-
Anyagjellegű ráfordítások	17 251	-	-	-
Fordulónapi egyenleg	2025.06.30			
Szállítói kötelezettségek	3 302	91 091	-	-

8.4 Fordulónap utáni események

A mérlegkészítés fordulónapját követően sikerült a Társaságnak a finanszírozó bankkal megállapodni az MNB NHP hitelek kamatcsökkentéséről, így ezentúl azokra 1,55% p.a. kamatot fizet a Társaság (a korábbi 1,8% p.a. helyett).

A Társaság nem azonosított egyéb olyan eseményt, amely a 2025. évi I. féléves kimutatások elkészültét követően, még a közzétételt megelőzően történt és jelentős hatással van a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetére.

8.5 Mérlegen kívüli tételek, peres ügyek, szezonális

A Társaság kereskedelmi bank finanszírozási szerződése szerint a finanszírozásban érintett ingatlanok jelzáloggal és elidegenítési tilalommal vannak terhelve, amelyek összege a fordulónapon:

- Budapest, Gyömrői út 148.: 450.000.000 Ft és járulékai
- Baja Csermák Mihály tér 3-4.: 1.800.000.000 Ft és járulékai
- Győr Baross Gábor út 24.: 1.300.000.000 Ft és járulékai
- Miskolc, Király u. 2.: 1.800.000.000 Ft és járulékai
- Szekszárd, Széchenyi út 1-7.: 1.800.000.000 Ft és járulékai
- Budapest, Illatos út 7/A: 1.000.000.000 Ft és járulékai
- Dombóvár, Borsos M. u. 3.: 1.000.000.000 Ft és járulékai

A Társaság pénzintézetekkel szemben fennálló kölcsönszerződése szerint, a Társaság kölcsönei olyan biztosítéki struktúrákat is tartalmaznak, mely biztosítéki elemek nem állnak a Társaság tulajdonában. Ezek között található a Társaság többségi részvénytulajdonával rendelkező Eprolius Hungary Zrt. által biztosított értékpapírovadék, óvadéki betét, valamint az Eprolius Hungary Zrt. kisebbségi részvénytulajdonosa a LISS Zrt. által nyújtott garantóri (vállalati készfizető kezességi) biztosítéki elem, továbbá a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. által nyújtott 80%-os készfizető kezességvállalása a Társaság számára folyósításra került 1 milliárd forint összegű Széchenyi Újraindítási Beruházási GO! hitelhez kapcsolódóan. Ezen biztosítéki

elemek közül a Társaság az alábbi tételekre vonatkozóan fizet díjat a biztosítéki elemet nyújtó jogi személyiség számára:

Biztosítékot nyújtó jogi személy	Biztosítéki érték számítási alapja	Biztosítéki érték számítási alapjának értéke 2025.06.30.-al	A Társaság által a biztosítéki érték cserébe fizetendő éves nettó ügyleti biztosítéki díj
Garantiqa Hitelgarancia Zrt.	1,7 milliárd Ft x 80% = 1,36 milliárd forint	1,3 milliárd forint	0,3% p.a.
Eprolius Hungary Zrt.	2022. június 22-én kötött 700 millió forint keretösszegű Széchenyi Beruházási Hitel GO! hitelből folyósított hitelösszeg biztosítékául szolgáltatott banki fedezeti érték, azzal, hogy ennek maximális értéke nem haladja meg a 700 millió forintot.	525 millió Ft	0,75% p.a.

A Társaság kölcsönszerződései állami támogatástartalommal rendelkező kölcsönszerződések, mely szerződéseket a Társaság a KAVOSZ Zrt. Széchenyi Kártya Program/Széchenyi Újraindítási Beruházási GO! alhitelprogram, MNB Növekedési Hitelprogram Hajrá, és EXIM Versenyképességet javító hitelprogram/Jövő exportőrei alhitelprogram keretein belül szerződött a Raiffeisen Bank Zrt.-vel.

A Társaság kölcsönszerződései tartalmazzak pénzügyi és nem pénzügyi kötelezettségvállalásokat, melyek a szokásos piaci gyakorlattal megegyezők. A konkrét hitelekről a 7.8 pont ad részletes információt.

Azon vállalkozói szerződések közül, amelyeket a Társaság a Gordiusz 95 Zrt.-vel kötött, a Társaság tulajdonában lévő ingatlanainak felújítására vonatkozóan, 2025.06.30-i napon a dombóvári ingatlan felújítására vonatkozó szerződés volt nyitott.

A Társaság rendelkezik ingatlanközvetítésre vonatkozó megbízási szerződésekkel, melyek a bajai, dombóvári, miskolci és szekszárdi ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítására vonatkozó megbízásokat tartalmazzák. E szerződések sikerdíj alapú szerződések, így a Társaságnak jutalék díj fizetési kötelezettsége keletkezhet.

A Társaság a fordulónapon nem érintett peres eljárásban.

A győri nemfizető volt bérlővel szemben felszámolási eljárás van folyamatban összesen 22.987.627 Ft (azaz huszonkétmillió-kilencszáznyolcvanhétezer-hatszázhuszonhét forint) összegű tőke és járulékai iránt bérleti díj és közüzemi díj jogcímen.

A Társaság működésében jelentős szezonális nem tapasztalható.

8.6 A Társaság tőkekezelése, egyéb jogszabályi megfelelés

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaság és nyilvánosan működő részvénytársaság. A Társaság célja, hogy optimális tőkeszerkezet kialakítása mellett megfelelő hozamot és osztalékot biztosítson a befektetőknek.

A Társaság tőkeszerkezetét egyfelől a Ptk., másfelől a Szt. tv. szabályozza.

A Társaság megfelel a Ptk. szabályozásának, hiszen a jegyzett tőke eléri a 20 000 eFt-ot, a saját tőke pedig meghaladja a jegyzett tőke kétharmadát mindkét időszakban.

	2025.06.30	2024.12.31
Jegyzett tőke	6 000 000	6 000 000
Saját tőke	6 827 863	7 017 124
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	114%	117%

A SZIT tv. többféle követelményt fogalmaz meg a Társaság működésével kapcsolatosan. Ezek közül a leglényegesebbek a következők:

Követelmény	2025. mutató	2024. mutató
Legalább 5 Mrd eFt induló tőke	6 Mrd	6 Mrd
Ingatlanportfólió aránya legalább 70% a mérlegfőösszeghez mérve	97,56%	96,99%
Egyetlen ingatlan aránya nem lehet nagyobb, mint 30% a mérlegfőösszeghez mérve	23,74%	22,32%
Visszafizetési kötelezettséget keletkeztető források nem haladhatják meg az ingatlanportfólió értékének 65%-át	33,14%	39,59%
Csak meghatározott tevékenységeket végezhet és csak meghatározott eszközöket birtokolhat	Teljesül	Teljesül

Legalább 25%-os közkézhányad a nyilvántartásba
vétel időpontjában

25,22%

25,22%

8.7 Saját tőke megfeleltetés

A magyar számviteli törvény 114/B §-a szerint a pénzügyi kimutatás tartalmazza a magyar Számviteli törvény szerinti és a fent részletezett elkészítési elvek szerinti saját tőke közötti eltérés levezetését.

A saját tőke egyeztetett értéke a következő 2021. január-1én:

IFRS-ek szerinti saját tőke

IFRS-ek szerinti saját tőke (IFRS-ek szerinti eszköz és kötelezettségek különbsége)	6 827 862
+ kapott pótbefizetés IFRS-ek szerint kötelezettségként kimutatott összege	-
- adott pótbefizetés IFRS-ek szerint eszközként kimutatott összege	-
+ tőketartalékba helyezendő átvett pénzeszköz, ha az halasztott bevétel (IFRS)	-
+ átvett eszközök értéke, ha az halasztott bevétel (IFRS)	-
- tőkeinstrumentumot eredményező tőkeemelés, ha azt a tulajdonosokkal szembeni követelésként kellett kimutatni (IFRS)	-
Saját tőke (egyeztetett)	6 827 862

A saját tőke egyes elemei, egyeztetés szerint a következőképpen alakulnak:

IFRS-ek szerinti jegyzett tőke

Létesítő okiratban kimutatott jegyzett tőke, megegyezik a cégbíróságon bejegyzett tőkével	6 000 000
--	-----------

Jegyzett, de be nem fizetett tőke

Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
-----------------------------------	---

Lekötött tartalék

Kapott pótbefizetés	-
Saját részvény miatti korlát	-
Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	-
Lekötött tartalék	-

Eredménytartalék

IFRS-ek szerinti adózott és ki nem osztott halmozott eredmény a korábbi évekből	597 124
+/- IFRS-ek szerint a felhalmozott eredmény javára vagy terhére elszámolt összegek	-
- Adott pótbefizetés eszközként kimutatott összege	-
- Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	-
+ Áttérés éve előtti záró eredménytartalék, az áttérési korrekciókkal korrigálva	(539 850)

Eredménytartalék (egyeztetett) 57 274

Adózott eredmény

Adózott eredmény, Szt. 114/A.§ 9. pontja 230 738

Értékelési tartalék

Egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek halmozott összege -

Tőketartalék

Egyeztetett saját tőke	6 827 862
- IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	(6 000 000)
- Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
- Eredménytartalék	(57 274)
- Adózott eredmény	(230 738)
- Lekötött tartalék	-
- Értékelési tartalék	-
Tőketartalék (egyeztetett)	539 850

Az egyeztetés eredményképpen létrejött saját tőke:

Egyeztetett saját tőke (Szt. 114/B § szerint)

Jegyzett tőke	6 000 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
Tőketartalék	539 850
Eredménytartalék	57 274
Lekötött tartalék	-
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény	230 738
Saját tőke összesen (egyeztetett)	6 827 862

Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék (Szt. 114/B (5) b. pontja szerint)

Eredménytartalék (egyeztetett)	57 274
Tárgyévi adózott eredmény	230 738
Befektetési célú ingatlanok (IAS 40) halmozott átértékelési különbözete	(55 579)
Átértékelés halasztott adó hatása	-
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	232 433

8.8 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

A Társaság nem szembesült semmiféle bizonytalansággal, illetve nem kellett semmilyen bonyolultabb kérdést eldöntenie, amikor azt ítélte meg, hogy a befektetései hogyan kezelendők.

A Társaság nem rendelkezik leányvállalatokkal, társult vagy közös vezetésű vállalkozásokkal.

8.9 A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató

Könyvvizsgáló:

- neve: UNIKONTO Kft.
- székhelye: 1092 Budapest, Fővám tér 8. 3. em. 317.
- személyében felelős könyvvizsgáló: Dr. Lakatos László Péter (kamarai tagsági szám: 007102)

Könyvvizsgáló díjazása évi 5 320 eFt. Könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást a Társaságnak nem nyújt. Jelen pénzügyi kimutatások könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős számviteli szolgáltatást nyújtó társaság:

- neve: CVA ClearVision Accounting Kft.
- székhelye: 3528 Miskolc, Ipoly u. 18.
- jelen pénzügyi kimutatások elkészítéséért felelős IFRS könyvelő: Réti Hajnalka (regisztrációs szám: 202580)

8.10 Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Ezen féléves jelentést az igazgatóság megtárgyalta és közzétételre engedélyezte.

8.11 Felelősségvállalási nyilatkozat

Az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Féléves Jelentés valós és megbízható képet ad az Eprolius Ingatlan Nyrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

Budapest, 2025.szeptember 26.

Érdi Zoltán Tamás
igazgatóság elnöke

Nyíri Szabolcs Gyula
igazgatósági tag