

e↑prolius

Eprolius Ingatlan Nyrt.

Éves beszámoló

2021

Tartalomjegyzék

Mérleg	3
Eredménykimutatás	6
Kiegészítő melléklet	7
1. Általános információk	7
1.1. Cégadatok, tevékenységi kör.....	7
1.2. Könyvvezetés, könyvvizsgálat.....	8
2. Számviteli politika, értékelési elvek	9
2.1. Számviteli politika meghatározó elemei	9
2.1.1. A mérlegben szereplő eszközök (aktívák) kimutatása.....	9
2.1.2. Terv szerinti értékcsökkenés elszámolása.....	9
2.1.3. Terven felüli értékcsökkenés elszámolása	10
2.1.4. Ingatlanok átértékelése piaci értékre.....	10
2.1.5. Valuta- és devizakészletek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, befektetett pénzügyi eszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése.....	11
2.1.6. Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő tételek.....	11
2.2. Számviteli politika tárgyévi változásai	11
3. Vállalatcsoporttal kapcsolatos információk	12
4. Mérleg és eredménykimutatás értékelése	12
5. Mérlegen kívüli tételek	14
6. Kockázatok	15
6.1. Ingatlanok felújításának kockázata	15
6.2. Ukrajnai háborús konfliktus kockázata.....	15
6.3. Lényeges inflációs adatok közötti különbségek kockázata	15
6.4. Covid-19 vagy más hasonló jellegű világjárvány hatásainak kockázata	16
6.5. EUR/HUF devizaárfolyamkockázat	16
6.6. Jelenleg felújítás alatt álló ingatlanok bérbeadásának kockázata.....	16
6.7. Energiaárak növekedésének kockázata.....	16
6.8. Likviditási és hitelezési kockázatok.....	17
7. Mellékletek	18
Üzleti és vezetőségi jelentés	27
1. A tevékenységi kör bemutatása	27
2. Alaptőke nagysága, összetétele	31
3. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények rövid elemzése	32

e[↑]prolius

4.	Előző év teljesítményadatai	34
5.	Az év üzleti környezete és eredményei (összefoglalás)	35
6.	Várakozások	47
7.	Célok és stratégia	47
8.	Vezető tisztségviselők 2021.12.31-el	50
9.	Foglalkoztatáspolitiká	52
10.	Kutatás és a kísérleti fejlesztés	52
11.	Környezetvédelem	52
12.	Telephelyek bemutatása	53
13.	Számviteli rendszer változása	53
	Felelősségvállaló nyilatkozat	54

Mérleg

MÉRLEG - "A" VÁLTOZAT (ezer Ft-ban)

Ssz.	Tsz.	A tétel megnevezése	2020.12.31	2021.12.31
01.	A.	Befektetett eszközök	7 644 088	8 578 127
02.	I.	Immateriális javak		
03.	1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
04.	2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
05.	3.	Vagyoni értékű jogok		
06.	4.	Szellemi termékek		
07.	5.	Üzleti vagy cégérték		
08.	6.	Immateriális javakra adott előlegek		
09.	7.	Immateriális javak értékhelyesbítése		
10.	II.	Tárgyi eszközök	7 644 088	8 578 127
11.	1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 988 060	8 494 160
12.	2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek		
13.	3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 978	4 066
14.	4.	Tenyészállatok		
15.	5.	Beruházások, felújítások	50	25 232
16.	6.	Beruházásokra adott előlegek	3 651 000	54 669
17.	7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		
18.	III.	Befektetett pénzügyi eszközök		
19.	1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		
20.	2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
21.	3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés		
22.	4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
23.	5.	Egyéb tartós részesedés		
24.	6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
25.	7.	Egyéb tartósan adott kölcsön		
26.	8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
27.	9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése		
28.	10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		

29.	B.	Forgóeszközök	249 731	770 801
30.	I.	Készletek	59 660	4 630
31.	1.	Anyagok		
32.	2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek		
33.	3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok		
34.	4.	Késztermékek		
35.	5.	Áruk	59 660	4 630
36.	6.	Készletekre adott előlegek		
37.	II.	Követelések	80 745	212 128
38.	1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	30 710	137 746
39.	2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		8 142
40.	3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
41.	4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
42.	5.	Váltókövetelések		
43.	6.	Egyéb követelések	50 035	66 240
44.	7.	Követelések értékelési különbözete		
45.	8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
46.	III.	Értékpapírok		
47.	1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
48.	2.	Jelentős tulajdoni részesedés		
49.	3.	Egyéb részesedés		
50.	4.	Saját részvények, saját üzletrészek		
51.	5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
52.	6.	Értékpapírok értékelési különbözete		
53.	IV.	Pénzeszközök	109 326	554 043
54.	1.	Pénztár, csekkek		
55.	2.	Bankbetétek	109 326	554 043
56.	C.	Aktív időbeli elhatárolások	445	19 405
57.	1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása		17 630
58.	2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	445	1 775
59.	3.	Halasztott ráfordítások		
60.		ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	7 894 264	9 368 333

61.	D.	Saját tőke	3 737 115	5 867 005
62.	I.	Jegyzett tőke	3 695 000	6 000 000
63.		Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
64.	II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)		
65.	III.	Tőketartalék		
66.	IV.	Eredménytartalék	7 266	5
67.	V.	Lekötött tartalék		
68.	VI.	Értékelési tartalék		
69.	1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
70.	2.	Valós értékelés értékelési tartaléka		
71.	VII.	Adózott eredmény	34 849	-133 000
72.	E.	Céltartalékok		
73.	1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre		
74.	2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre		
75.	3.	Egyéb céltartalék		

76.	F.	Kötelezettségek	4 148 870	3 489 546
77.	I.	Hátrasorolt kötelezettségek	2 288 827	
78.	1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 288 827	
79.	2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
80.	3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
81.	4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
82.	II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 625 226	3 329 170
83.	1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
84.	2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények		
85.	3.	Tartozások kötvénykibocsátásból		
86.	4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	1 583 781	3 259 061
87.	5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
88.	6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
89.	7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
90.	8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
91.	9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	41 445	70 109
92.	III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	234 817	160 376
93.	1.	Rövid lejáratú kölcsönök		
94.		- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények		
95.	2.	Rövid lejáratú hitelek	150 148	64 286
96.	3.	Vevőktől kapott előlegek		
97.	4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	83 657	73 054
98.	5.	Váltótartozások		
99.	6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		21 013
100.	7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	3	55
101.	8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
102.	9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 009	1 968
103.	10.	Kötelezettségek értékelési különbözete		
104.	11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
105.	G.	Passzív időbeli elhatárolások	8 279	11 782
106.	1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	320	
107.	2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	7 959	11 782
108.	3.	Halasztott bevételek		
109.		Források összesen	7 894 264	9 368 333

Eredménykimutatás

EREDMÉNYKIMUTATÁS - ÖSSZKÖLTSÉGELJÁRÁSSAL (ezer Ft-ban)

Tsz.	A tétel megnevezése	2020.12.31	2021.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	109 162	557 396
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele		
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	109 162	557 396
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)		
III.	Egyéb bevételek	15	22 156
	Ebből: visszairt értékvesztés		
05.	Anyagköltség	767	12 519
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	12 795	156 698
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	2 561	5 281
08.	Eladott áruk beszerzési értéke		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	17 894	192 026
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	34 017	366 524
10.	Béreköltség	3 391	8 499
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	36	13 392
12.	Bérbírlékok	579	3 021
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	4 006	24 912
VI.	Értékcsökkenési leírás	10 786	71 868
VII.	Egyéb ráfordítások	3 777	201 422
	Ebből: értékvesztés		175 897
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	56 591	-85 174
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	39	71
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	320	8 424
	Ebből: értékelési különbözet		
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	359	8 495
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5 385	52 955
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	15 030	3 366
	Ebből: értékelési különbözet		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21 +22)	20 415	56 321
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	-20 056	-47 826
C.	Adózás előtti eredmény (+A+B)	36 535	-133 000
X.	Adófizetési kötelezettség	89	
D.	Adózott eredmény (+C-X)	36 446	-133 000

Kiegészítő melléklet

1. Általános információk

1.1. Cégszemélyes adatok, tevékenységi kör

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 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Telephelyek:

- 1103 Budapest, Gyömrői utca 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.

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

A Budapesti Értéktőzsde Zrt. 250/2021. számú határozata alapján a Társaságot 2021. november 26. napjával vette fel a Budapesti Értéktőzsde terméklistájára, emiatt a Társaság neve is módosult Eprolius Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaságról Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaságra.

A Társaság első nyilvános kereskedési napja a Budapesti Értéktőzsdén 2021. december 10. napja volt. A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási formája 2021.12.30-án szűnt meg, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2021. december 31-ével szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vette nyilvántartásba a Társaságot.

Társaságban többségi befolyással rendelkező tag (részvényes):

- neve: Eprolius Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság.
- székhelye: 1097 Budapest, Illatos út 7/A
- szavazatainak aránya: 74,77%.

A vezető tisztségviselők, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjainak tevékenységükért az üzleti év után járó járandóság összege 12.600 eFt volt. Az igazgatóság tagjainak havi díjazása 300 eFt, a felügyelő bizottság tagjainak havi díjazása 250 eFt volt.

1.2. Könyvvezetés, könyvvizsgálat

Beszámoló formája (a vállalkozás éves nettó árbevétele, a mérleg főösszege, a foglalkoztatottak létszáma figyelembevételével): éves beszámoló

Beszámoló (és mérleg) forduló napja: december 31

Mérlegkészítés napja: tárgyévet követő év január 31

Könyvvezetés módja: kettős könyvvitel

Mérleg előírt tagolása: „A” változat

Eredménykimutatás előírt tagolása: összköltség eljárással

Üzleti év: a naptári év szerint, azaz január 1-től december 31-ig

Könyvvizsgálatra kötelezett: igen

Könyvvizsgáló:

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

Társaság képviselőjére jogosult személy:

- neve: Érdi Zoltán Tamás
- lakcíme: 2093 Budajenő, Erdészház u. 19. A. ép.
- képviselő módja: önálló

Tárgyidőszakra vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díj: 4.750 eFt

Könyvvizsgáló által a tárgyidőszakban az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított díjak: 250 eFt

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

- neve: LISS PATRONGYÁRTÓ, TÖLTŐ ÉS FORGALMAZÓ Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- székhelye: 9653 Répcelak, 947/18 hrsz.
- a könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős vezetője: Major Krisztina igazgatósági tag (regisztrációs szám: 172035)

Tekintettel arra, hogy a Társaság részvényei bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsde szabályozott kereskedési piacára, a Társaság 2022.01.01-től a nemzetközi számviteli standardok (IFRS) szerint vezeti könyveit és készíti pénzügyi kimutatásait. Az erre vonatkozó áttérésre a Társaság az áttérés napját megelőző 30 nappal benyújtotta a Társaság könyvvizsgálója által véleményezett és jóváhagyott vonatkozó dokumentációt a Nemzeti Adó- és Vámhivatal számára.

2. Számviteli politika, értékelési elvek

2.1. Számviteli politika meghatározó elemei

2.1.1. A mérlegben szereplő eszközök (aktívák) kimutatása

A Társaság alapítás-átszervezés aktivált értékeként a vállalkozási tevékenység indításával, megkezdésével, jelentős bővítésével, átalakításával, átszervezésével kapcsolatos - beruházásnak, felújításnak nem minősülő - a külső vállalkozók által számlázott, valamint a saját tevékenység során felmerült olyan közvetlen önköltségbe tartozó költségeket mutatja ki, amelyek az alapítás- átszervezés befejezését követően a tevékenység során a bevételekben várhatóan megtérülnek.

Az értékpapírok beszerzésének célját az ügyvezetés határozza meg: állományba vételük a mérlegben ez alapján történik a befektetett eszközök vagy a forgóeszközök között; átsorolásukra ugyancsak az ügyvezetés döntése alapján kerülhet sor a tárgyvire vonatkozóan legkésőbb a mérlegkészítés időpontjáig.

2.1.2. Terv szerinti értékcsökkenés elszámolása

A Társaság a Számv. tv., valamint az 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról (továbbiakban: Tao tv.) 1. számú melléklete alapján a következő leírási kulcsokat alkalmazza az immateriális javak és tárgyi eszközök terv szerinti értékcsökkenési leírásánál:

- Alapítás-átszervezés aktivált értéke: 20% (5 év)
- Kísérleti fejlesztés aktivált értéke: 20% (5 év)
- Vagyoni értékű jogok: 10% (10 év)
- Szellemi termékek: 10% (10 év)
- Üzleti vagy cégérték: 20% (5 év)
- Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok: 2% (50 év)
- Műszaki berendezések, gépek, járművek: 14,5% (7 év)
- Egyéb berendezések, felszerelések, járművek:
 - o járművek: 20,0% (5 év)
 - o IT eszközök: 33,0% (3 év)
 - o egyéb: 14,5% (7 év)
- Bérbe adott épület, építmény: 2% (50 év)
- Egyéb bérbe adott tárgyi eszköz: 30% (3 év)

A Társaság maradványértéket a következő esetekben határoz meg:

- személygépkocsik: a bekerülési érték 15%-a
- bérbe adott épület, építmény: az eszköz bekerülési értékének 50%-a

A Társaság a Számv. tv. előírásai alapján a 200 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értékét a használatbavételkor

értékcsökkenési leírásként egy összegben számolja el; ugyanakkor ezen eszközök mennyiségi nyilvántartását a Társaság vállalatirányítási rendszerében naprakészen biztosítja.

A Társaságnál a terv szerinti értékcsökkenési leírás elszámolása az eszközök üzembe helyezésének időpontjától kezdve havonta történik.

2.1.3. Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

A terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolásának bizonylataként jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza az eszköz azonosító adatait, valamint a terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolásához vezető okok és körülmények leírását.

Ha az eszköz rendeltetésének megfelelően már nem használható vagy megsemmisült, akkor azt a terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolását követően ki kell vezetni a Társaság tárgyeszköz-nyilvántartásából.

2.1.4. Ingatlanok átértékelése piaci értékre

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 fentiekből következően a Társaság a tárgyi eszközöknél az értékhelyesbítés szabályait alkalmazza. Az értékhelyesbítés vizsgálatára azoknál a tárgyi eszközöknél kerül sor, amelyek eredeti bekerülési értéke a 50 millió Ft-ot meghaladja. Nem kerülhet sor értékhelyesbítés állományba vételére a még használatba nem vett tárgyi eszközöknél (beruházások, felújítások), illetve a beruházásokra adott előlegeknél.

Az értékhelyesbítés összegének meghatározására a mérlegkészítéskor ismert piaci értékek alapján kerül sor.

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

A tárgyi eszközök piaci értékének meghatározására, az adott eszközre leginkább jellemző körülmények alapján, az alábbi módszerek valamelyikének alkalmazásával kerülhet sor:

- piaci összehasonlításon alapuló módszer
- hozamszámításon alapuló módszer
- újraelőállítási költségen alapuló módszer

Az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell.

Az értékelést az első időponttól kezdve minden negyedévben az eszköz leselejtezéséig vagy értékesítéséig végre kell hajtani. Az így képzett értékhelyesbítést az értékhelyesbítés értékelési tartalmával szemben kell kimutatni, amortizálni nem lehet.

Az értékhelyesbítés összegét egyedi eszközönként, a piaci érték és az eszköz terv szerinti értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéke (nettó érték) közötti különbözetként kell meghatározni.

2.1.5. Valuta- és devizakészletek, külföldi pénzügyi eszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése

A valutapénztárba bekerülő valutakészletet, a devizaszámlára kerülő devizát, a külföldi pénzügyi eszközöket, értékpapírt, illetve kötelezettséget a Társaság a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamon átszámított forintértéken rögzíti a könyvviteli nyilvántartásában.

Az időszak végi mérlegben történő értékelés a mérlegfordulónapon érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamon történik.

2.1.6. Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő tételek

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba szerinti értékhatárt.

Egy ellenőrzött üzleti év összes hibájának és hibahatásának értékelésekor azok együttes hatását kell vizsgálni és nem az egyes hibák és azok hibahatásait kell jelentősnek, illetve nem jelentősnek minősíteni, hanem magát az ellenőrzött évet.

A Társaság a befektetett pénzügyi eszközök és a forgóeszközök könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti - veszteségjellegű – különbözetet akkor minősíti:

- jelentősnek, ha annak összege meghaladja az adott eszköz könyv szerinti értékének 10%-át
- tartósnak, ha az értékvesztést kiváltó tényező vagy hatás több, mint egy éve fennáll

2.2. Számviteli politika tárgyévi változásai

A Társaság a tárgyévben a 2.1.4 pontban foglaltak szerint módosította a számviteli politikáját.

A módosítás következtében a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok fordulónapi piaci értéke alapján a következő jelentős különbözetelek elszámolására került sor:

- Budapest, Gyömrői út 148: értékvesztés: 172.930 eFt

A Társaság felülvizsgálta a tulajdonában lévő ingatlanok értékcsökkenése elszámolási módját és úgy döntött, hogy az érintett eszközök maradványértékét 92%-ról 50%-ra, leírási kulcsukat 5%-ról 2%-ra módosítja. A változás eredményeképpen 42.262 eFt-tal nőtt a tárgyévi értékcsökkenési leírás.

3. Vállalatcsoporttal kapcsolatos információk

Társaságban többségi befolyással rendelkező tag (részvényes):

- neve: Eprolius Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság.
- székhelye: 1097 Budapest, Illatos út 7/A
- szavazatainak aránya: 74,77%.

Társaság kapcsolt vállalkozásainak:

- neve: GORDIUSZ 95' Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- székhelye: 1097 Budapest, Illatos út 7/A.

Társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásainak:

- neve: LISS PATRONGYÁRTÓ, TÖLTŐ ÉS FORGALMAZÓ Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- székhelye: 9653 Répcelak, 947/18 hrsz.

A Társaság nem rendelkezik tulajdonrészrel más vállalkozásokban; nincsen leányvállalata vagy közös vezetésű vállalata.

A kapcsolt vállalkozásokkal lebonyolított ügyletek, valamint a velük szemben fennálló követelések és kötelezettségek adatait az 1. melléklet tartalmazza.

A Társaság többségi befolyással rendelkező tagja a Számv. tv. 117. §-a alapján összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett. Az összevont (konszolidált) éves beszámoló Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat internetes oldalán kerül közzétételre.

4. Mérleg és eredménykimutatás értékelése

A Társaság 2020-ban történt évközi átalakulása miatt és az összehasonlíthatóság biztosítása érdekében az eredménykimutatásban és a kiegészítő mellékletben az előző időszak adatok az átalakulást megelőző és követő időszakokat összesítve kerültek feltüntetésre (13. melléklet).

A Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete megfelelő, adóhatóságokkal és üzleti partnerekkel szembeni kötelezettségeit teljesíti. A Társaság jelentős likvid pénzeszközzel, illetve leszerződött, vagy

eprólius

jóváhagyott hitelkerettel rendelkezik a működése és a folyamatban lévő beruházásai finanszírozásához.

A likviditás és a fizetőképesség, valamint a jövedelmezőség alakulását a 2. és 3. mellékletek tartalmazzák.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök záró nettó értéke 8.578.127 eFt, az elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás összege 71.868 eFt, a terven felüli értékcsökkenési leírás (ingatlan piaci értékre történő átértékelése miatt elszámolt értékvesztés) 172.930 eFt volt (4. melléklet). A terv szerinti értékcsökkenési leírás elszámolása lineáris módszerrel történt.

A Társaság a tulajdonában lévő ingatlanportfolió értékelését az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft., valamint a Társaság igazgatósága végezte, mely szakértők által kiállított értékelések alátámasztják a Társaság tulajdonában álló ingatlanok piaci értékét.

Az egyéb követelések és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése az 5. mellékletben található.

A pénzeszközök értéke 444.717 eFt-tal nőtt a vizsgált időszakban (6. melléklet).

A cash flow-kimutatás összeállításánál figyelembe vett, az adózás előtti eredményhez kapcsolódó korrekciók:

- nem realizált árfolyamkülönbségek: -4.938 eFt
- terv szerinti értékcsökkenési leírás: +71.868 eFt
- ingatlanok értékvesztése: +172.930 eFt
- vevőkkel szembeni követelés értékvesztése: +2.967 eFt

Az aktív és passzív időbeli elhatárolások részleteit a 7. melléklet tartalmazza.

Saját tőke záróegyenlege 5.867.005 eFt (87. melléklet), a részvények száma 6.000.000 db, a névértékük 1.000 Ft/db volt a fordulónapon.

A Társaság jegyzett tőkéjéből a többségi befolyással rendelkező tagra jutó rész 4.486.254 eFt volt a fordulónapon.

A Társaság a tárgyév során - a tőkeemelést megelőzően - a 36.950 db 100.000 Ft névértékű törzsrészvényének 1.000 Ft névértékűre történő felosztásáról döntött, így törzsrészvényeinek száma 3.695.000 db-ra módosult a tőkeemelés előtt.

A Társaság többségi befolyással rendelkező tagja a tárgyidőszakban 2.305.000 eFt értékű (részvények darabszáma: 2.305.000 db, részvények típusa: törzsrészvény) tőkeemelést hajtott végre a következő forrásokból:

- tagi kölcsön: 2.288.827 eFt
- eredménytartalék: 10.746 eFt
- tulajdonosi befizetés: 5.427 eFt

A Társaság többségi befolyással rendelkező tagja a tárgyidőszakban 31.364 eFt összegű osztalékot hagyott jóvá a 2020. évi eredmény után.

A Társaság által felvett hitelek és kölcsönök állománya 3.323.347 eFt volt a fordulónapon (9. melléklet).

eprólius

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek záróegyenlege a Társaság ingatlanjainak bérlői által megfizetett óvadékok összegét tartalmazza, amelyből 25.022 eFt esetében a hátralévő futamidő meghaladja az 5 évet.

Az értékesítés nettó árbevétele 557.396 eFt volt a tárgyévben (10. melléklet).

Az egyéb bevételek és ráfordítások részletei a 11. mellékletben találhatóak.

A tőzsdei bevezetés folyamatához a Társaság 22.037 eFt vissza nem térítendő támogatást kapott a BÉT Mentorprogram keretében, ami a bevezetés 2021. évben felmerült költségeinek 50%-át fedezte. Az elnyert támogatás összegéből 2021-ben 4.408 eFt került folyósításra.

A személyi jellegű ráfordítások összege 24.912 eFt, ebből a vezető tisztségviselők, felügyelőbizottsági tagok tiszteletdíja 12.600 eFt volt.

A bérjárulékok megoszlása:

- szociális hozzájárulás: 2.755 eFt
- szakképzési hozzájárulás: 266 eFt

A munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 1 fő volt a tárgyévben.

Az igénybe vett szolgáltatások értéke 156.699 eFt volt a tárgyidőszakban (12. melléklet).

Az adózott eredmény tárgyidőszaki összege: -133.000 eFt. A Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nem terheli társasági adó fizetési kötelezettség.

Az értékesítés nettó árbevételének növekedését az magyarázza, hogy a Társaság jelentős mértékben bővítette ingatlanportfólióját 2020. év során évközben és 2020. év utolsó hónapja során, valamint további ingatlant vásárolt 2021 júniusa során. Ezen ingatlanok hasznosításából származó bevételek jelentősen növelték a Társaság árbevételét.

A Társaság eredményességére a 2021-es üzleti év során mérhető hatással voltak azon egyszeri jogi és üzleti tanácsadási természetű díjak, melyek a Társaság ingatlanbeszerzéseivel, a Társaság tőzsdei bevezetésével, a Társaság által kötött és módosított kölcsönszerződésekkel kapcsolatosan merültek fel, és melyek hatására a Társaság által igénybe vett szolgáltatások értéke jelentősen növekedett.

Az egyéb ráfordítások összegéből 172.930 eFt-ot tett ki az ingatlanok piaci értékre történő átértékeléséből adódó értékvesztés.

A Társaság vezetése tárgyévi adózott eredmény felhasználására a következő javaslatot tette: az adózott eredmény átvezetésre kerül az eredménytartálékba.

5. Mérlegen kívüli tételek

A Társaság ingatlanjaira bejegyzett jelzálogok a következők voltak a fordulónapon:

- Budapest, Gyömrői út 148: 450.000 eFt és járulékai
- Baja: 1.800.000 eFt és járulékai
- Győr 1.300.000 eFt és járulékai

eprólus

- Miskolc: 1.800.000 eFt és járulékai
- Szekszárd: 1.800.000 eFt és járulékai

A Társaság a fordulónapon rendelkezett 1.000.000 eFt értékű hitelkerettel, amelyből 2021.12.31-ig lehívásra nem került sor:

- finanszírozó pénzintézet: Raiffeisen Bank Zrt.
- hitelkeret célja: dombóvári ingatlan vételárának részleges hitellel való refinanszírozása, valamint a miskolci, bajai és szekszárdi ingatlanokon végzett felújítási beruházások részleges hitelfinanszírozása
- lejárat dátuma: 2031.12.30

A Társaságnak nincs a Sberbanknál vagy más orosz banknál vezetett bankszámlája, nincsenek olyan közvetlen ügyfelei, akik az orosz-ukrán konfliktus által érintettek, és nincs lényeges kitettsége az orosz-ukrán konfliktussal kapcsolatban.

Az e kiegészítő mellékletben nem szereplő, de kötelezően előírt közzétételek értéke nulla, nem értelmezhető vagy elhagyása nem befolyásolja a megbízható és valós összképet.

6. Kockázatok

6.1. Ingatlanok felújításának kockázata

A beszámoló készítésekor a Társaság bizonyos ingatlanainak felújítása zajlik, amelynek főbb kockázata az alábbiak:

- a beruházások időben elhúzódnak, mert az általános építőipari helyzet, vagy az Ukrajnában kialakult konfliktus okán az alapanyagok beszerzése akadózhat;
- jelentősen megemelkedhet a beruházás költsége, amennyiben a forint jelentős mértékben gyengül az euróval szemben és az alapanyag-beszállítók ezt érvényesíteni tudják.

6.2. Ukrajnai háborús konfliktus kockázata

További kockázati tényező lehet az Ukrajnában kialakult konfliktus Magyarországot is érintő eszkalációja, amennyiben az a kereskedelmi üzletek részleges vagy teljes bezárásával járna.

6.3. Lényeges inflációs adatok közötti különbségek kockázata

Hasonlóan pénzügyi kockázatot jelent annak lehetősége, hogy az Európai Unió és Magyarország inflációs rátája elszakad egymástól és a magyarországi áremelkedés jelentősen meghaladná az uniós rátát, hiszen ez esetben az ingatlanok üzemeltetési költségei olyan mértékben emelkednének, amelyekre nem nyújtana fedezetet az euróban meghatározott üzemeltetési díj.

6.4. Covid-19 vagy más hasonló jellegű világvjárvány hatásainak kockázata

A Covid-19 világvjárvány a Kibocsátó bérlőinek tevékenységi körével érintett szektorokat (ipar és kiskereskedelem) rövid távon jelentősen hátrányosan érintette és egyelőre nem látható, hogy a járvány okozta hatások rövid-, közép-, vagy hosszútávú negatív hatások-e. A Covid-19 hatásai a Kibocsátót már rövidtávon is negatívan érintették azon keresztül, hogy a kiskereskedelmi ingatlanjainak bérlői számára engedményeket kellett nyújtania a járvány okozta hatások bérlőkkel együtt történő kezelése érdekében, és nem látható, hogy a kereskedelmi ingatlanok piacán okozott hatások (csökkenő vagy stagnáló kereslet, irodaterületek iránti kereslettel kapcsolatos bizonytalanság az egyre elterjedtebbé váló távmunka okán, kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslettel kapcsolatos bizonytalanság az esetleges további hullámok és intézkedések miatt) rövid-, közép-, vagy hosszútávon korrigálódnak vagy állandósulnak-e. Emellett, a jövőben a COVID-19 következő hullámai, vagy bármilyen más hasonló természetű, intenzív társasági távolságtartást igénylő világvjárvány kialakulása negatívan érintheti a Kibocsátó eredményességét. Ezen felül a COVID-19 járvány hatására olyan jogszabályi intézkedések kerültek alkalmazásra és meghozatalra, amelyek alapján a Kibocsátó kiskereskedelmi ingatlanjaiban a Kibocsátó bérlőinek bolti kiskereskedelmi működése átmenetileg beszüntetésre került. Egy a COVID-19 vagy ehhez hasonló jellegű járvány esetén, ilyen vagy hasonló jellegű intézkedések (pl.: kiskereskedelmi boltok nyitvatartási idejét korlátozó intézkedések) megismétlődhetnek, amely a Kibocsátó eredményességét negatívan érinthetik.

6.5. EUR/HUF devizaárfolyamkockázat

További kockázati tényezőként tartjuk számon az EUR/HUF devizakereszt hosszú távú alakulásának kedvezőtlen fordulatát, amennyiben a forint jelentősen erősödne az euróval szemben, hiszen bevételeink döntő többsége euróban denominált, míg a kiadásaink forintban jelentkeznek. E kockázati tényező bekövetkezési valószínűsége azonban, a devizapiaci szakértők várakozásai szerint alacsony.

6.6. Jelenleg felújítás alatt álló ingatlanok bérbeadásának kockázata

Jelentős negatív hatással lenne a Kibocsátó eredményességére és a beruházások megtérülésére, ha a Kibocsátó nem, vagy nem megfelelő feltételekkel tudná bérbeadni a felújítás alatt álló ingatlanjait az.

6.7. Energiaárak növekedésének kockázata

A Kibocsátó tevékenysége során a közművek fogyasztása miatt felmerülő költségeket továbbhárítja a bérlőkre, ezért az energiaárak növekedése csak a kiadásra váró bérleményi területek vonatkozásában merülhet fel. Tekintettel arra, hogy a tervek szerint az ingatlanok közel 100%-os kihasználtságon fognak működni, az energiaárak növekedése csak kismértékű kockázatot jelent a Kibocsátó számára.

6.8. Likviditási és hitelezési kockázatok

A Kibocsátó jelentős likvid pénzeszközzel, illetve leszerződött, vagy jóváhagyott hitelkerettel rendelkezik a működése és a folyamatban lévő beruházásai finanszírozásához.

7. Mellékletek

1. melléklet

Kapcsolt felekkel lebonyolított ügyletek

2021

ezer Ft-ban

	Eprolius Hungary Zrt. (anyavállalat)	Gordiusz '95 Zrt. (kapcsolt vállalat)
Tárgyidőszaki forgalom		
Beruházások, felújítások	0	23 059
Beruházásokra adott előlegek	0	26 629
Áruk	0	0
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	5	6 411
Anyagköltség	0	18
Igénybe vett szolgáltatások értéke	24 600	7 325
Fordulónapi egyenleg		
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	8 142
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	5 080	15 933

2. melléklet

Likviditási mutatók

2021

ezer Ft-ban

	2020	2021
Pénzeszközök	109 326	554 043
Rövid lejáratú kötelezettségek	234 817	160 375
Likviditási mutató I.	0,47	3,45
Pénzeszközök + Követelések	190 071	766 171
Rövid lejáratú kötelezettségek	234 817	160 375
Likviditási mutató II.	0,81	4,78
Forgóeszközök	249 731	770 801
Rövid lejáratú kötelezettségek	234 817	160 375
Likviditási mutató III.	1,06	4,81

3. melléklet

Jövedelmezőségi mutatók

2021

ezer Ft-ban

	2020.01.01-02.29	2020.03.01-12.31	2020	2021
Adózott eredmény	1 597	34 849	36 446	-133 000
Értékesítés nettó árbevétele	4 000	105 162	109 162	557 396
Jövedelmezőségi mutató I.	39,9%	33,1%	33,4%	-23,9%
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	1 673	54 918	56 591	-85 174
Értékesítés nettó árbevétele	4 000	105 162	109 162	557 396
Jövedelmezőségi mutató II.	41,8%	52,2%	51,8%	-15,3%

4. melléklet

Immateriális javak és Tárgyi eszközök

2021

ezer Ft-ban

	Bruttó érték					Nettó érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró	Záró
Immateriális javak	107	0	0	0	107	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 995 951	4 749 832	0	0	8 745 784	8 494 160
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 653	153	0	0	5 806	4 066
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	50	4 775 167	4 749 985	0	25 232	25 232
Beruházásokra adott előlegek	3 651 000	54 669	3 651 000	0	54 669	54 669
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	7 652 654	9 579 821	8 400 985	0	8 831 490	8 578 127
Összesen	7 652 762	9 579 821	8 400 985	0	8 831 598	8 578 127

	Értékcsökkenési leírás				
	Nyitó	Terv szerinti	Terven felüli	Csökkenés	Záró
Immateriális javak	107	0	172 930	172 930	107
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	7 891	243 732	0	0	251 623
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	675	1 065	0	0	1 740
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	8 566	244 797	0	0	253 363
Összesen	8 673	244 797	172 930	172 930	253 471

5. melléklet

Egyéb követelések - Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

2021

ezer Ft-ban

Egyéb követelések	2020	2021
ügyvédi letét, tartozásátvállalás	37 500	61 621
általános forgalmi adó	12 535	4 254
szociális hozzájárulási adó	0	158
személyi jövedelemadó előleg	0	96
egyéb	0	111
Összesen	50 035	66 240

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2020	2021
jövedelemelszámolás	450	1 926
általános forgalmi adó	237	0
társadalombiztosítási járulék	114	0
szociális hozzájárulási adó	96	0
személyi jövedelemadó előleg	52	0
egyéb	60	42
Összesen	1 009	1 968

6. melléklet

Cash-flow

2021

ezer Ft-ban

	2020.01.01-02.29	2020.03.01-12.31	2020	2021
I. Működési cash flow (1-13. sorok)	-57 685	59 049	1 364	-214 684
1a. Adózás előtti eredmény +	1 673	34 862	36 535	-133 000
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	0	0	0	4 408
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	15 050	15 050	-4 938
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	1 673	49 912	51 585	-137 938
2. Elszámolt amortizáció +	2 113	8 673	10 786	71 868
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0	0	0	175 897
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0	0	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	0	0	0	0
6. Szállítói kötelezettség változása +	0	83 657	83 657	-10 603
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-1 864	-9 744	-11 608	-188 542
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	-18	8 149	8 131	3 503
9. Vevőkövetelés változása +	0	-30 710	-30 710	-110 003
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-59 375	-50 320	-109 695	31 475
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +	-214	-196	-410	-18 960
12. Fizetett adó (nyereség után) -	0	-372	-372	-17
13. Fizetett osztalék, részesedés -	0	0	0	-31 364
II. Befektetési cash flow (14-18. sorok)	0	-7 313 179	-7 313 179	-1 178 836
14. Befektetett eszközök beszerzése -	0	-7 313 179	-7 313 179	-1 178 836
15. Befektetett eszközök eladása +	0	0	0	0
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszűni	0	0	0	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0	0	0
18. Kapott osztalék, részesedés +	0	0	0	0
III. Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	50 000	7 355 490	7 405 490	1 833 452
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0	2 120 000	2 120 000	5 427
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0	0	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	50 000	5 235 490	5 285 490	1 828 025
22. Végrelegesen kapott pénzeszköz +	0	0	0	0
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0	0	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0	0	0
26. Végrelegesen átadott pénzeszköz -	0	0	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	-7 685	101 360	93 675	439 932
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése +	0	1 661	1 661	4 785
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	-7 685	103 021	95 336	444 717

7. melléklet

Időbeli elhatárolások

2021

ezer Ft-ban

	2020	2021
támogatás: BÉT Mentorprogram	0	17 630
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	17 630
folyamatkezelő rendszer előfizetés	0	750
közüzemi szolgáltatás	190	590
biztosítás	254	405
egyéb	1	30
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	445	1 775
Halasztott ráfordítások	0	0
Aktív időbeli elhatárolások	445	19 405
bérleti díj	320	0
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	320	0
hitelkamat	4 797	6 762
könyvizsgálat	130	4 750
banki szolgáltatás	1 283	259
takarítás	719	0
menedzsment szolgáltatás	600	0
személyi jellegű ráfordítások	384	0
egyéb	46	11
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	7 959	11 782
Halasztott bevételek	0	0
Passzív időbeli elhatárolások	8 279	11 782

8. melléklet

Saját tőke

2021

ezer Ft-ban

	Nyitó	Előző évi AE átvezetése eredmény- tartalékba	Tőkeemelés	Jóváhagyott osztalék	Tárgyévi adózott eredmény	Záró
Jegyzett tőke	3 695 000	0	2 305 000	0	0	6 000 000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0	0	0
Eredménytartalék	7 266	34 849	-10 746	-31 364	0	5
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	34 849	-34 849	0	0	-133 000	-133 000
Saját tőke	3 737 115	0	2 294 254	-31 364	-133 000	5 867 005

9. melléklet

Hitel- és kölcsönállomány

2021

ezer Ft-ban

Partner	Biztosíték	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Raiffeisen Bank Zrt. (EXIM refinanszírozási hitel)	követelések beszámítása, árbevétel bankhoz csatomázása, ingatlanokra vonatkozó zálogjog, értékpapír óvadék	64 286	257 143	48 214	369 643
Raiffeisen Bank Zrt. (NHP hitel)	követelések beszámítása; hitelbiztosítéki záradék a biztosításokon; ingatlanokra, vagyontárgyakra és követelésekre vonatkozó zálogjog; részvény és bankszámla óvadék; fizetési számla zálog,	0	284 388	929 750	1 214 138
Raiffeisen Bank Zrt. (NHP hitel)	követelések beszámítása; hitelbiztosítéki záradék a biztosításokon; ingatlanokra, vagyontárgyakra és követelésekre vonatkozó zálogjog; részvény és bankszámla óvadék; fizetési számla zálog, szponzori kötelezettségvállalás; vállalati garancia	0	131 633	1 607 933	1 739 566
Pénzüntezetekkel szemben fennálló hiteltartozás		64 286	673 164	2 585 897	3 323 347
Összesen		64 286	673 164	2 585 897	3 323 347

10. melléklet

Értékesítés nettó árbevétele

2021

ezer Ft-ban

Értékesítés nettó árbevétele	2020.01.01-02.29	2020.03.01-12.31	2020	2021
bérleti és üzemeltetési díjak	4 000	87 170	91 170	362 147
továbbszámlázott közmű- és szolgáltatási díjak	0	17 992	17 992	132 339
továbbszámlázott beruházási munkák	0	0	0	62 910
Összesen	4 000	105 162	109 162	557 396

Értékesítés nettó árbevétele	2020.01.01-02.29	2020.03.01-12.31	2020	2021
anyavállalat	0	0	0	5
kapcsolt vállalat	0	0	0	10 411
harmadik fél	4 000	105 162	109 162	546 980
Összesen	4 000	105 162	109 162	557 396

11. melléklet

Egyéb bevételek - Egyéb ráfordítások

2021

ezer Ft-ban

Egyéb bevételek	2020.01.01-02.29	2020.03.01-12.31	2020	2021
támogatás: BÉT Mentorprogram	0	0	0	22 038
egyéb	0	15	15	119
Összesen	0	15	15	22 156

Egyéb ráfordítások	2020.01.01-02.29	2020.03.01-12.31	2020	2021
tárgyi eszközök értékvesztése	0	0	0	172 930
adók, járulékok	0	0	0	24 148
követelések értékvesztése	0	0	0	2 967
késedelmi pótlék, bírság	0	3 757	3 757	1 037
egyéb	0	20	20	340
Összesen	0	3 777	3 777	201 422

12. melléklet

Igénybe vett szolgáltatások értéke

2021

ezer Ft-ban

Igénybe vett szolgáltatások értéke	2020.01.01-02.29	2020.03.01-12.31	2020	2021
szakértői szolgáltatás-vizsgálat	0	5 060	5 060	92 086
karbantartás	0	4 759	4 759	29 497
menedzsment szolgáltatás	0	0	0	24 000
könyvvizsgálat	0	520	520	5 000
távfelügyelet, tűzjelző szolgáltatás	0	0	0	1 119
részvényekhez kapcsolódó szolgáltatások	0	0	0	876
könyviteli szolgáltatás	0	0	0	600
zöldterület fenntartás	0	0	0	589
hulladékkezelés-takarítás	0	731	731	394
fordítás	0	0	0	346
weboldal tervezés	0	0	0	215
posta-telefon	0	53	53	159
hirdetés	0	88	88	0
fotózás	0	0	0	766
egyéb	30	1 554	1 584	1 052
Összesen	30	12 765	12 795	156 698

13. melléklet

Eredménykimutatás (bázisidőszak)

ezer Ft-ban

Tsz.	A tétel megnevezése	2020.01.01-02.29 (Illatos Ingatlan Kft.)	2020.03.01-12.31 (Eprólius Ingatlan Zrt.)	2020
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4 000	105 162	109 162
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	4 000	105 162	109 162
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	0	15	15
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
05.	Anyagköltség	0	767	767
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	30	12 765	12 795
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	92	2 469	2 561
08.	Eladott árúk beszerzési értéke	0	0	0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	17 894	17 894
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	122	33 895	34 017
10.	Béreköltség	0	3 391	3 391
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	36	36
12.	Bérfeladások	0	579	579
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	4 006	4 006
VI.	Értékcsökkenési leírás	2 113	8 673	10 786
VII.	Egyéb ráfordítások	92	3 685	3 777
	Ebből: értékvesztés	0	0	0
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	1 673	54 918	56 591
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	39	39
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	320	320
	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	0	359	359
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	5 385	5 385
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	15 030	15 030
	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21 +22)	0	20 415	20 415
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	0	-20 056	-20 056
C.	Adózás előtti eredmény (+A+B)	1 673	34 862	36 535
X.	Adófizetési kötelezettség	76	13	89
D.	Adózott eredmény (+C-X)	1 597	34 849	36 446

1. A tevékenységi kör bemutatása

1.1. Fő tevékenységek

1.1.1. A Társaság működése és fő tevékenységei jellegének, valamint az ahhoz kapcsolódó kulcstényezőknek a bemutatása, az értékesített termékek és/vagy nyújtott szolgáltatások főbb kategóriái

A Társaság Jogelődje keresztül 2018. 11. 09. (a Társaság Jogelődje létrejöttének) napján kezdte meg működését. A Társaság Jogelődje az Illatos Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A.; adószám: 26570802-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-332688; bejegyzés időpontja: 2018. 11. 10.; törlés időpontja: 2020. 02. 29.; törlés módja: átalakulás zártkörűen működő részvénytársasággá, a Társasággá) volt. A Társaság 2020.02. 03. napján alakult a Jogelődjének átalakulásával. A Társaság cégneve 2020. 03. 01. napjától 2020. 07. 01. napjáig Illatos Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság volt, majd 2020. 07. 01. napjától 2020. 07. 28. napjáig Eprolius Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság, majd 2020. 07. 28. napjától a jelen Tájékoztató napjáig is Eprolius Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

A Budapesti Értéktőzsde Zrt. 250/2021. számú határozata alapján a Társaságot (illetve annak jogelődjét az Eprolius Ingatlan Zrt.-t) 2021. november 26. napjával vette fel a Budapesti Értéktőzsde terméklistájára, ez a vonatkozó határozatban szereplő „Bevezetési nap”. A Társaság első nyilvános kereskedési napja a Budapesti Értéktőzsdén 2021. december 10. napja volt.

A Társaságot (illetve annak jogelődjét) nyilvántartásba vették Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként (lásd: 2011. évi CII. törvény a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról). A nyilvántartásba vétel dátuma: 2020. március 13. A Társaság a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként való nyilvántartásba vétele 2021. december 31. dátummal történt meg, mellyel egyidejűleg az elővállalkozási formát törölték.

A Társaság ténylegesen végezett tevékenységei:

- ingatlan bérbeadása és üzemeltetése (főtevékenység);
- ingatlanok adásvétele
-

A Társaság üzleti tevékenységének fókuszában meghatározó módon magyarországi Budapesten kívüli kiskereskedelmi ingatlanok, és részben budapesti ipari ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítása áll.

A Társaság 1/1 tulajdonú ingatlanokat vásárol, ezen ingatlanokat hosszú távon tartja, tulajdonolja, bérbe és albérletbe adja, valamint üzemelteti.

A Társaság küldetésének része, hogy emelje a vidéki városok lakóinak életminőségét azáltal, hogy olyan minőségi kiskereskedelmi ingatlanokat üzemeltet, illetve hoz létre meglévő ingatlanok felújításán, fejlesztésén keresztül, vagy új ingatlanok építése által, mely kiskereskedelmi ingatlanok bérlői olyan termékeket, és szolgáltatásokat kínálnak

eprólius

értékesítésre a lakosság számára, mely termékekre és szolgáltatásokra vonatkozóan az adott városok lakosságának van vásárlói igénye, 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, és mindezt úgy, hogy a Társaság a piaci átlaghozamhoz képest magasabb hozamot elérve tudjon működni.

A Társaság stratégiájának része, hogy olyan eszközöket vásároljon, amelyek felújításával, fejlesztésével, átstrukturálásával, illetve üzemeltetésével a piacon elérhető hozamszintekhez képest kedvezőbb hozamszint mellett tudja végezni a tevékenységét. Az ingatlanok optimális hasznosítása érdekében a Társaság az általa tulajdonolt ingatlanokat felújítja, továbbfejleszti, az ingatlanok hasznosításának módját módosítja, új bérlőkkel és ügyfelekkel szerződik, továbbá a bérlők igényei szerinti bérleti területet alakít ki, amennyiben a Társaság megítélése szerint ezen üzleti lépések értékteremtő hatásúak, növelik a Társaság árbevételeit, eredményességét, és megfelelő üzleti megtérülést biztosítanak.

A Társaság a Fő Tevékenységi körén belül a saját tulajdonában lévő ingatlanjait felújításával és továbbfejlesztésével is foglalkozik, amely tevékenység célja, hogy a megvásárolt ingatlanok műszaki színvonalát a bérlők által elvárt szintre emelje, valamint a bővítések eredményeként a kiadható alapterületet növelni tudja.

A Társaság a Fő Tevékenységét és a Kiegészítő Tevékenységét kizárólag a kereskedelmi ingatlanok piacán, azon belül is meghatározó módon a vidéki kiskereskedelmi ingatlanok piacán, valamint az ipari-logisztikai ingatlanok piacán végzi. A Társaság nem foglalkozik lakóingatlanokkal, értékesítési célú zöldmezős beruházási fejlesztéssel, spekulatív célú ingatlanok adásvételével.

A Társaság a jövőben tervezi további ingatlanok megvásárlását, ezzel is növelve ingatlanportfólióját.

1.2. Társaság leányvállalatai

A Társaság nem rendelkezik leányvállalattal, így konszolidált beszámolót nem készít.

1.3. Társasághoz kapcsolódó cégcsoport és gazdasági érdekkör bemutatása (2021.12.31 dátummal)

1.3.1.A Társaság fő közvetlen részvényesei

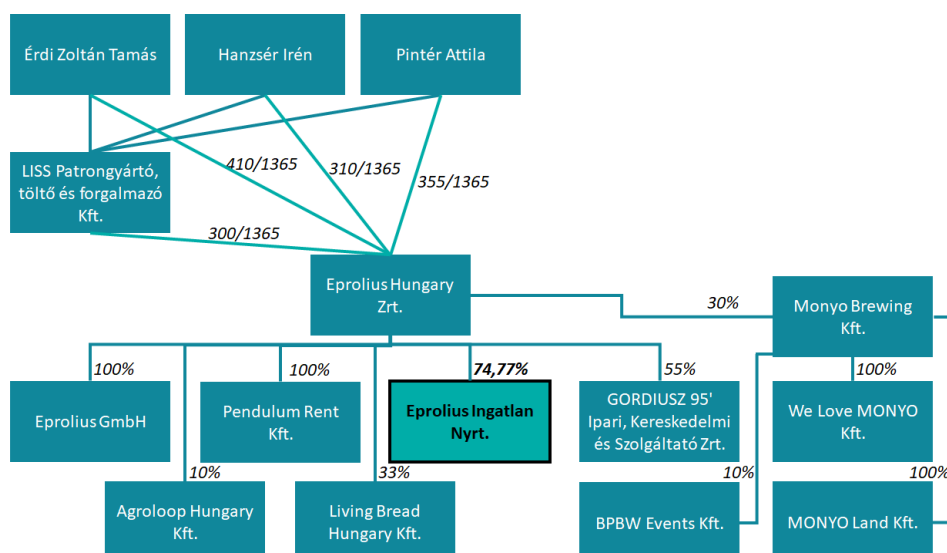
A Társaságnak egy olyan közvetlen részvényese van, akinek a tulajdonosi részesedése eléri, vagy meghaladja az 5%-os értékhatárt: az Eprolius Hungary Zrt. Az Eprolius Hungary Zrt. közvetlen tulajdoni hányada az Eprolius Ingatlan Nyrt.-ben 74,77%. A Társaságnak egyetlen olyan végső tényleges tulajdonosa van, aki 25% elérő, vagy meghaladó közvetlen tulajdonosi részesedéssel rendelkezett 2021.12.31 időpontban: Érdi Zoltán Tamás akinek közvetett tulajdonosi részesedése 2021.12.31 dátummal 27,94%.

1.3.2.Társasághoz kapcsolódó cégcsoport és gazdasági érdekkör

Az Eprolius Hungary Zrt. részvényesei, így közvetlen tulajdonosai a következő személyek (2021.12.31.-el):

- (i) LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 9653 Répcelak, 9653 Répcelak, 947/18 hrsz.; cégjegyzékszám: 18-10-100745; adószám: 27427271-2-18; az Eprolius Hungary Zrt.-ben fennálló részesedésének mértéke: 300/1365);
- (ii) Érdi Zoltán Tamás (az Eprolius Hungary Zrt.-ben fennálló részesedésének mértéke: 410/1365);
- (iii) Hanzsér Irén (az Eprolius Hungary Zrt.-ben fennálló részesedésének mértéke: 300/1365); és
- (iv) Pintér Attila (az Eprolius Hungary Zrt.-ben fennálló részesedésének mértéke: 355/1365).

A Társaság tulajdonosi érdekkörét az alábbi ábra szemlélteti:





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

- (i) Eprolius Hungary Zrt. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A; cégjegyzékszám: 01-10-140062; adószám: 26581651-2-43)
- (ii) GORDIUSZ 95' Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A.; cégjegyzékszám: 01-10-044709; „**Gordiusz**”);

2. Alaptőke nagysága, összetétele

2.1. Alaptőke nagysága, összetétele

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2021. december 31-én, és 2022.04.07-én is:

Részvénytípus	Névérték (Ft/db)	Kibocsátott darabszám	Össznévérték (Ft)
Törzsrészvény (A sorozat)	1000	6 000 000	6 000 000 000
Alaptőke nagysága			6 000 000 000

A Társaság törzsrészvényei egy szavazatra jogosít, minden 1 000, - Ft. (ezer forint) névértékű részvény után a részvényt egy szavazat illeti meg.

A cégbíróságra bejegyzett 2021.06.15.-ével hatályos változás alapján, a Társaság alaptőkéje 6 000 000 000 Ft-ra nőtt. Társaság alaptőkéjét a részvényesek teljes egészében rendelkezésre bocsátották. A 2020.12.31.-ei korábbi mérlegforduló napján a Társaság (illetve annak jogelődjének) jegyzett tőkéje 3 695 000 000 Ft volt.

2.2. Részvénytípusok

A Társaságnak kizárólag egy részvénytípusa van, kizárólag törzsrészvényei vannak, és egyik részvényes sem rendelkezik a többi részvényeshez képest elsőbbségi joggal (pari passu).

3. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények rövid elemzése

3.1. Jövedelmezőség és megtérülés

Árbevétel arányos jövedelmezőség	Üzemi üzleti eredmény / (Értékesítés nettó árbevétele + Egyéb bevételek)	51,8%	-14,7%
Módosított árbevétel arányos jövedelmezőség	(Üzemi üzleti eredmény + Értékvesztés) / (Értékesítés nettó árbevétele + Egyéb bevételek)	51,8%	15,7%
Tőke (vagyon) arányos jövedelmezőségi mutató	Adózott eredmény / Saját tőke	1,0%	-2,3%
Módosított tőke (vagyon) arányos jövedelmezőségi mutató	(Adózott eredmény + Értékvesztés) / Saját tőke	1,0%	0,7%
ROI	Adózott eredmény / Eszközök összesen	0,5%	-1,4%
Módosított ROI	(Adózott eredmény + Értékvesztés) / Eszközök összesen	0,5%	0,5%

A Társaság jövedelmezőségére alapvető hatással van az a tény, hogy a Társaság jelenleg a portfólióépítés szakaszában van, jelentős területek nem voltak hasznosítva, így az árbevétel jelentősen elmarad attól, amit az ingatlanok felújítását követően elér a Társaság.

Mindemellett a Társaság eredményesen működött, a veszteséget egyszeri tétel, a Gyömrői úti ingatlan kedvezőtlen értékelése miatti értékvesztés elszámolása okozta, amely 172 930 ezer forint összeget tett ki.

3.2. Tőkeellátottság és likviditás

Tőkeszerkezeti mutatók

Tőkeerősség	Saját tőke / Források összesen	47,3%	62,6%
Kötelezettségek részaránya	Kötelezettségek / Források összesen	52,6%	37,2%
Céltartalékok aránya	Céltartalékok / Források összesen	0,0%	0,0%
Befektetett eszközök fedezete	Saját tőke / Befektetett eszközök	48,9%	68,4%
Eszköz - igényességi mutató (Tőkemultiplikátor)	Eszközök összesen / Saját tőke	211,2%	159,7%

Likviditási mutatók

Likviditási ráta	Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	106,4%	480,6%
Likviditási gyorsráta	(Forgóeszközök - készletek) / Rövid lejáratú kötelezettségek	80,9%	477,7%
Pénzeszközök nagysága (nap)	Pénzeszközök / 1 napi értékesítési árbevétel	360,54	357,83

A Társaság tőkeellátottsága megfelelő, a Társaság működésére irányadó jogszabályok szerinti. A Társaság likviditása kiemelkedő, ami többek között annak köszönhető, hogy a folyamatban lévő beruházások fedezete rendelkezésre áll, a felhasználásuk folyamatos.

4. Előző év teljesítményadatai

Az Eprólus Ingatlan Nyrt. jelentésében a 2021. évi folyamatairól számol be. A Társaság különálló pénzügyi kimutatását a magyar számviteli törvény és magyar standardok szerint készítette el a 2021. évre vonatkozóan.

A Társaság saját tőkéje, bevételei és adózott eredménye az alábbi módon alakult

Összefoglaló adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Saját tőke	5 867 005	3 737 115
Értékesítés nettó árbevétele	557 396	109 162
Egyéb bevételek	22 156	15
Adózás előtti eredmény	-133 000	36 466

4.1. A Társaság saját tőkéjéről

A Társaság saját tőkéjének növekedését érintette, hogy a Társaság tőkeemelést hajtott végre. A Társaság jegyzett tőkéje 3 695 000 000 forintról 6 000 000 000 forintra nőtt 2021.06.15. hatállyal. A saját tőke növekedés további mértékét a Társaság által termelt eredmény, illetve az abból osztalékban ki nem fizetett érték magyarázza.

A Társaság tárgyévi vesztesége, és így saját tőkéjének csökkenése elsősorban azért következett be, mert a Gyömrői úti ingatlan értékének meghatározásakor – óvatos értékelés elveit figyelembe véve –nem a szerződések szerinti kihasználtsággal számolt, illetve az összehasonlító módszer során is csak az alsó korláthoz közeli ingatlanok kerültek a referencia csoportba. Ennek eredményeként 172,9 millió forint értékvesztést kellett elszámoljunk. A tényleges tárgyévi működés (értékvesztés előtt) nyereséget mutatott.

4.2. A Társaság nettó árbevételéről és egyéb bevételéről

Az értékesítés nettó árbevételének fő megoszlása az alábbi:

- 362 146 872 forint bérleti és üzemeltetési díj, mely a Társaság 1/1-es tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításából keletkező bérleti és üzemeltetési díjakat jelenti.
- 132 339 134 forint értékben, a Társaság értékesítette a Társaság által a Gyömrői úti ingatlanon végzett beruházások egy részét a Monyo Brewing Kft. számára.
- 60 050 336 forint, mely tartalmazza a bérlőknek továbbszámlázott közműszolgáltatási, és egyéb továbbszámlázott szolgáltatási díjakat.

Az értékesítés nettó árbevételének növekedését az magyarázza, hogy a Társaság jelentős mértékben bővítette ingatlanportfólióját a 2020. év során évközben és 2020. év utolsó hónapja során, valamint további ingatlant vásárolt 2021 júniusa során. Ezen ingatlanok hasznosításából származó bevételek jelentősen növelték a Társaság árbevételét.

eprólius

Az egyéb bevételek soron a Társaság által a tőzsdei bevezetés kapcsán igényelt és elnyert BÉT Mentor Program keretében megítélt vissza nem térítendő támogatás összege került kimutatásra.

4.3. A Társaság adózott eredményéről

A Társaság eredményességére a 2021-es üzleti év során mérhető hatással voltak azon egyszeri jogi és üzleti tanácsadási természetű díjak, melyek a Társaság ingatlanbeszerzéseivel, a Társaság tőzsdei bevezetésével, a Társaság által kötött és módosított kölcsönszerződésekkel kapcsolatosan merültek fel, és melyek hatására a Társaság által igénybe vett szolgáltatások értéke jelentősen növekedett.

4.4. Igénybe vett szolgáltatások

Az igénybe vett szolgáltatások fő magyarázó tételei:

- 34 019 611 forint karbantartási költségek
- 89 651 232 forint szakértői és tiszteletdíjak, mely többek között tartalmazza:
 - A Társaság által vásárolt ingatlanok adásvételével kapcsolatosan felmerült jogi tanácsadási, valamint műszaki felmérési díjakat és vonatkozó költségeket.
 - a Társaság Kölcsönszerződéseinek megkötésével és módosításával kapcsolatos jogi tanácsadási díjakat, és közjegyzői díjakat.
 - a Társaság tőzsdei bevezetésével és az ezt követő részvény-értékesítésekkel kapcsolatos jogi és üzleti tanácsadási díjakat, valamint felmerült eljárási költségeket.
- 24 000 000 forint menedzsment-szolgáltatási díjat, melyet a Társaság az Eprolius Hungary Zrt. számára fizetett.

4.5. Személyi jellegű kifizetésekről

A Társaság bizottsági tagjainak tiszteletdíja összességében 12 600 000 forint volt 2021 során.

5. Az év üzleti környezete és eredményei (összefoglalás)

A 2021-es év a kitűzött célok elérésével zárult, tekintettel arra, hogy a Társaság részvényei a Budapesti Értéktőzsde Standard kategóriájában bevezetésre kerültek 2021. november 26-án és 2021. december 10-én a kereskedés is megkezdődött a Társaság papírjaival. Ezen túlmenően a szükséges feltételek teljesítésével, az Eprolius Ingatlan Nyrt. a Nemzeti Adó- és Vámhivatal határozata alapján 2021. december 31-ével SZIT-té, vagyis Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá vált.

A tőzsdei bevezetés folyamatához a Társaság 22.037.500 Ft támogatást kapott a BÉT Mentor Program keretében, ami a bevezetés költségeinek 50%-át fedezte.

eprólus

Az év a fenti feladatok mellett a 2020-ban megvásárolt ingatlanok felújításának előkészítésével, illetve a felújítások megkezdésével telt, valamint a leendő bérlőkkel történő tárgyalások is folyamatosak voltak. Szerencsére a COVID intézkedések a bérlői struktúra összetétele miatt csekély hatással voltak a működésre, így ez különösebb feladatot nem rótt a Társaságra.

2021 első negyedében a Társaság 132.399.134 Ft-ért értékesítette a Budapest, Gyömrői úti ingatlanon végzett beruházásokat. Az átalakítások befejezésével, 2021. október 1-től a bérlők teljes értékűen használhatják az ingatlant, ami a bérleti díjak emelésével járt. Ennek következtében a bérleti díjak ezen időponttól jelentős mértékben, összesen havonta 22.298,5 EUR-ra emelkedtek, ami a továbbiakban a Társaság teljesítményét javítja.

A 2021. június 11.-i Közgyűlés határozata értelmében tőkeemelés történt, amely során a cég jegyzett tőkéje 6.000.000.000 Ft-ra emelkedett.

2021. június 29.-én a Társaság megvásárolta a dombóvári ingatlant, mely jelenleg teljes egészében ki van adva. A bérleti szerződés lejártát követően a Társaság stratégiájának megfelelően az ingatlan átalakítása és új bérlőkkel való feltöltése a cél.

A 2021-es évben a Társaság a forrásait is jelentős mértékben bővítette, mivel 2021. április 8-án 1.800.000.000 Ft fix kamatozású, 10 éves futamidejű, NHP támogatott hitelt vett fel, majd ezt a hitelt és a 2020-ban felvett 1.300.000.000 Ft szintén fix kamatozású, 10 éves futamidejű, NHP támogatott hitelt a fordulónapot követően 2022. január 18-án a korábbinál előnyösebb feltételekkel átstrukturálta.

Ezen kívül a Társaság 2021. december 30-án 1.000.000.000 Ft fix kamatozású, 10 éves futamidejű, támogatott Széchenyi Beruházás Hitelről írt alá szerződést, melynek lehívása fordulónapot követően történt meg. Valamint a finanszírozó bank további 700.000.000 Ft hitelkeretet hagyott jóvá.

A Társaság jelenlegi ingatlanportfóliója:

2021.12.31-el a Társaság hét darab ingatlannal rendelkezett, melyek Magyarország területén találhatóak. Az ingatlanportfólió teljes Bruttó Hasznosítható Alapterülete (lásd alább definiálva) 21 353 négyzetméter, amelyből 12 570 négyzetméter kiskereskedelmi, 7 870 négyzetméter ipari-logisztikai és 913 négyzetméter ehhez kapcsolódó irodai felhasználású építmény alapterület. A kiskereskedelmi ingatlanportfólió jelentős hányada tatarozási, fejlesztési és felújítási munkálatok alatt van, ebből kifolyólag jelentős kiskereskedelmi Bruttó Hasznosítható Alapterület jelenleg még nincs bérbeadva.

	Szekszárdi ingatlan	Bajai ingatlan	Győri ingatlan	Miskolci ingatlan	Budapest Illatos úti ingatlan	Budapest Gyömrői úti ingatlan	Dombóvári ingatlan
Helyrajzi szám	Szekszárd, belterület (helyrajzi száma: 1804/1)	Baja, belterület (helyrajzi száma: 783)	Győr, belterület (helyrajzi száma: 7228)	Miskolc, belterület (helyrajzi száma: 3700/63)	Budapest, belterület (helyrajzi száma: 38226/19/B/1)	Budapest, belterület (helyrajzi száma: 42296/7)	Dombóvár, belterület (helyrajzi száma: 4600/7)
Cím	7100 Szekszárd, Széchenyi u. 1-7.	6500 Baja, Csermák tér 4.	9021 Győr, Baross Gábor út 24	3530 Miskolc, Király u. 2.	1097 Budapest, Illatos út 7/A. B épület	1103 Budapest, Gyömrői út 148.	7200 Dombóvár, Borsos Miklós utca 3.
telephely/székhely	telephely	telephely	telephely	telephely	székhely	telephely	telephely

Szekszárdi ingatlan



Épületek: 5.201 m²

Parkolók: 70 db

Az ingatlan Szekszárd belvárosában, központi helyen, a piac, a Szent László utca és a Széchenyi utca sarkán található. Környezetében közintézmények, irodaházak, többszintes társasházak találhatók, megközelíthető aszfalozott közútról, az ingatlan előtt járda közvilágítás kiépítve. Az épület előtt található továbbá a Volánbusz egyik megállója.

Az ingatlan telekterületén kettő épület áll. A telek kerítetlen, nagy része térburkolt (aszfalt, beton, térkő, kavicsos) 70 db személygépkocsi számára alkalmas parkoló került rajta kialakításra. Az ingatlan

eprólius

jelenleg felújítás, tatarozás és új bérlői területek kialakítása alatt áll. A korábbi bérlők egy része kiköltözött. Az épület felújítása során a Társaság nagy hangsúlyt fektet az esztétikai és építészeti felújítás mellett az energetikai hatékonyság növelésére, valamint a gépészeti és elektronikai rendszerek modernizálására is. Ezen túl telepítésre kerül majd egy új 13 személyes lift, amellyel az ingatlanban majd található bérlemények akadálymentesen megközelíthetővé válnak.

Bajai ingatlan



Épület: 2.472 m²

Parkolók: 34 db (+11 db)

Az ingatlan Baja központi részén található, a város fő közlekedési útvonalának számító 51-es és 55-ös számú főút elágazásától 100 méterre, a Csermák Mihály térnél, a városi buszpályaudvar szomszédságában kereskedelmi, szolgáltató övezetben. Környezetében közintézmények találhatóak. Személygépkocsival könnyen megközelíthető aszfaltozott útról, tömegközlekedéssel egyaránt jól megközelíthető, 100 méterre a buszpályaudvar.

Az ingatlan jelenleg felújítás, tatarozás és új bérlői területek kialakítása alatt áll. Az épület felújítás során a Társaság nagy hangsúlyt fektet az esztétikai és építészeti felújítás mellett az energetikai hatékonyság növelésére, valamint a gépészeti és elektronikai rendszerek modernizálására is. Ezen túl telepítésre kerül majd egy új 13 személyes lift, amellyel az ingatlanban majd található bérlemények akadálymentesen megközelíthetővé válnak. Az ingatlanhoz parkoló is tartozik, valamint a Társaság az adásvételi szerződésben foglaltak szerint a mérlegfordulónapot követően a szomszédos „Baja, belterület 782 hrsz.” ingatlant is megvásárolta, ahol további parkolóhelyek kialakítása lehetséges.

Győri ingatlan



Épület: 2.974 m²

Az ingatlan a belváros déli részén, a sétálóutcában, a Baross Gábor utca és a Bajcsy Zsilinszky utca sarkán helyezkedik el. Az ingatlan befoglaló környezetében, a terület jellegénél fogva többszintes, egymáshoz zártan csatlakozó társasházak helyezkednek el, melyek földszintjén kereskedelmi és szolgáltató egységek, az emeleteken irodák és lakások kerültek kialakításra.

Az ingatlan rendelkezik további fejlesztési lehetőséggel, melyet a Társaság a jövőben tervez kihasználni, melynek keretén belül a Társaság vizsgálja az ingatlanra történő további két szint építésének lehetőségét.

Miskolci ingatlan



Épület: 1.923 m²

Az ingatlan Miskolc központi részén, a Vörösmarty városrészben található, a Búza tér közelében a sétálóutca mellett, a Szinvapark Bevásárlóközponttal szemben (ahol a város legnagyobb parkolóháza is megtalálható). Kivételesen jó lokációban fekszik, környezetében számos társasház, kereskedelmi egységek, közintézmények találhatóak. Tömegközlekedési eszközökkel könnyen elérhető, a buszmegálló a Király utcán az épület előtt, míg a villamos megálló a szomszédos sétáló utcában található, a megállóból rá lehet látni az épületre. Személygépkocsival könnyen megközelíthető aszfaltozott útról, parkolási lehetőség az épület körül és a szomszédos társasházak előtt biztosított.

Az ingatlan földszintje jelenleg felújítás, tatarozás és új bérlői területek kialakítása alatt áll. Az első emelet hasznosított, ott a teljeskörű felújítás befejeződött. Az épület homlokzata megújult, a mai kor követelményeihez igazodó, modern megjelenésű lett.

eprólius

Budapest, Illatos úti ingatlan



Épület: 1.181 m²

Parkoló használat: 13 db

Az ingatlan Budapest IX. kerület, Illatos úton helyezkedik el, szomszédságában főleg kereskedelmi és ipari ingatlanok vannak. Egy 3 db önálló épületből álló társasház része, a portai bejárattal szembeni „B” jelű épület. Az épület funkció szerint 2 részre osztható. A bejárattal szemközti 2 szintes részen iroda funkcióhoz tartozó helyiségek és a hozzájuk kapcsolódó szociális helyiségek, valamint teakonyhák találhatóak, az udvar felé eső részen 1 szintes szerelőcsarnok található.

Az ingatlan rendelkezik további fejlesztési lehetőséggel, melyet a Társaság a jövőben tervez kihasználni, melynek keretén belül a Társaság vizsgálja az ingatlanra történő további szint (másfél) építését.

Budapest, Gyömrői úti ingatlan



Épület: 3.401 m²

Telek: 13.378 m²

Az ingatlan Budapest X. kerület, Gyömrői úton helyezkedik el, szomszédságában számos kereskedelmi, ipari telephely található. Az épület 2015-ben épült, földszintes kialakítású üzemcsarnok épület, amely egy nyaktagon keresztül csatlakozik egy földszint + emelet szintosztású irodaépülethez.

Az ingatlan jelentős átalakításon esett át, hogy az üzemcsarnokban telepített technológiák minden előírásnak megfelelően működhessenek. További bővítésre igény esetén van lehetőség.

Dombóvári ingatlan



Épület: 4.201 m²

Telek: 18.642 m²

Az ingatlan Dombóvár északi részén található, közvetlen szomszédságában tömegközlekedési állomás is megtalálható. A telken jelenleg egy darab raktárépület van, amelyben két darab bérlő tartózkodik. Az épületen belül irodahelyiségek, és két nagy csarnok található. Az épület terasszal is rendelkezik.

A Társaság olyan fejlesztéseket tervez az ingatlanon, mely beruházások megvalósítása esetén a jelenlegi raktárként működő ipari-logisztikai ingatlant kiskereskedelmi céllal lehet majd hasznosítani.

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. 2021. évi Közzétételei		
2021		
November	25	Tájékoztató nyelvére vonatkozó közzététel
December	6	BÉT bevezetési tájékoztató
	6	BÉT Bevezetési tájékoztató összefoglaló
	6	Alapszabály
	15	Rendkívüli közzététel - Banki hitelportfólió átalakítására vonatkozóan
	16	Rendkívüli közzététel - Bajai ingatlan felújítására vonatkozóan
	16	Vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló személy által lebonyolított ügyletre vonatkozóan
	16	Vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló személy által lebonyolított ügyletre vonatkozóan
	19	Befektetői prezentáció - magyar
	19	Befektetői prezentáció - english
	30	Vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló személy által lebonyolított ügyletre vonatkozóan
	30	Vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló személy által lebonyolított ügyletre vonatkozóan

2021. november 25. napján a Társaság tájékoztatta részvényeseit, hogy Társaság értékpapírjainak forgalomban tartása során a Magyar Nemzeti Bank (székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55.), mint hatáskörrel rendelkező felügyelet által elfogadott nyelvek közül magyar nyelven tesz eleget tájékoztatási kötelezettségének.

2021. december 6-án került publikálásra az Eprolius Ingatlan Zrt. részvényeinek a Budapesti Értéktőzsde által működtetett szabályozott piacra történő bevezetése, illetve a Bevezetési összefoglalója.

Ugyancsak **2021. december 6-án** került publikálásra a Társaság Alapszabálya.

Valamint ezen a napon **2021. december 6-án** osztotta meg részvényeseivel a részvények tulajdonosi struktúrájára és részvénykönyvvezetőre vonatkozó közzétételt.

2021. december 15-én rendkívüli közzétételben tájékoztatta a Társaság befektetőit, hogy a piacon elérhető hitelkonstrukciókban rejlő lehetőségeket a Társaság ki kívánja használni, ezért a hitelportfóliójának átalakítását kezdeményezte a Raiffeisen Bank Zrt.-nél.

2021. december 16-án a Társaság rendkívüli közzétételben tájékoztatta a befektetőit és a nyilvánosságot, hogy a bajai ingatlanán megkezdett felújítás a tervek szerint halad és várhatóan 2022. április hónap során átadásra kerül.



Ugyan ezen a napon **2021. december 16-án** tájékoztatta részvényeseit a vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló személy által lebonyolított ügyletre vonatkozóan eladásra került 601 db részvény, az összesített ügyletek súlyozott átlagára: HUF 4.706,1231.

Illetve **2021. december 16-án** külön közzétételben tájékoztatták a nagyérdeműt, hogy a vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló személy által lebonyolított ügyletre vonatkozóan eladásra került további 7.007 db részvény, az összesített ügyletek súlyozott átlagára: HUF 4.774,4969.

2021. december 19-én osztotta meg a Társaság befektetői prezentációját külön közzétételben magyar és angol nyelven.

2021. december 30-án tájékoztatta részvényeseit a vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló személy által lebonyolított ügyletre vonatkozóan eladásra került 939 428 db részvény — az összesített ügyletek súlyozott átlagára: HUF 1.349,6056.x

Valamint szintén **2021. december 30-án** publikáltuk a vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló személy által lebonyolított ügyletre vonatkozóan eladásra került 440 000 db részvény — az összesített ügyletek súlyozott átlagára: HUF 1.348,1818. Így az Eprolius Hungary Zrt fennálló szavazati joga 74.78%-ra csökkent.

6. Várakozások

A beszámoló készítésekor (2022.04.07-i dátummal) a Társaság több ingatlana is felújítás alatt áll. Ezek közül a bajai és a miskolci ingatlan átadása 2022 második negyedévében, míg a szekszárdi ingatlan felújításának befejezése 2022 negyedik negyedévében várható. Mindezzel párhuzamosan a Társaság megkezdte a dombóvári ingatlan felújításának, átalakításának előkészítését. A házzal kapcsolatos pénzáramok a bérlők beköltözését követő hónapokban indulnak meg.

A felújítással érintett ingatlanok a felújítást követően közel teljes kihasználtsággal fognak üzemelni és a Társaság által közzétett és a Felügyelet által elfogadott kibocsátási tájékoztatóban szereplő bevétel elérését teszik lehetővé.

A Társaság a futó beruházásokat a meglévő források felhasználásával és a már jóváhagyott hitelkeret terhére hajtja végre.

7. Célok és stratégia

A Társaság stratégiai célja, hogy a 2023. pénzügyi év végéig további ingatlanvásárlásokkal, illetve a jelenlegi ingatlanjai fejlesztésének megvalósításával bővítse a jelenlegi ingatlanportfólióját és növelje a bérleti díjbevételeiből és üzemeltetési díjbevételeiből származó bevételeit.

A stratégia részeként a Társaság az ingatlanportfólióját főként bevásárlóközpontok és kiskereskedelmi ingatlanok, valamint ipari- és logisztikai ingatlanok megvásárlásával kívánja bővíteni.

A Társaság stratégiája, hogy döntően nemzetközi tulajdonú kiskereskedelmi, étterem- és kávézóláncokra alapozva tervezi kialakítani bérleti portfólióját.

A Társaság üzleti stratégiai célja, hogy az általa megvásárolt kiskereskedelmi ingatlanok bérleti összetételét úgy változtassa meg, hogy magasabb hozzáadott érték megteremtésére képes szektorokból származó bérlőknek adja bérbe ezen ingatlanokat, így összességében egy magasabb hozzáadott érték megteremtésére képes bérleti mixet alakítani ki kiskereskedelmi ingatlanjaiban, ezzel is elősegítve a magasabb befektetői érték megteremtésének lehetőségét. A Társaság célcsoportja elsősorban megfelelő bonitású, magyar és nemzetközi hálózatban működő kiskereskedelmi üzletláncok és szolgáltatók. A Társaság az ilyen bérletiivel hosszútávú, olyan hosszú lejáratú bérleti és üzemeltetési szerződések megkötésére törekszik, ahol az adott szerződésre vonatkozó WAULT to Expiry a szerződés megkötésének pillanatában eléri az öt évet.

A Társaság stratégiájában az ingatlanjai restrukturálása vonatkozásában cél az ingatlanok energetikai minőségének fejlesztése ezzel is hozzájárulva a környezeti terhelés csökkentéséhez.

Rövid távon a Társaság a jelenleg futó felújítások határidőre és a tervezett költségvetés tartása melletti befejezését, illetve a folyamatban lévő bérleti szerződések aláírását tűzte ki célul, nem zárva ki annak lehetőségét, hogy stratégiába illeszkedő eszköz akvizíciójára kerüljön sor.

Erőforrások és kockázatok

Erőforrások:

A Társaság jelenleg is egy fő közvetlen munkavállalóval és az Eprolius Hungary Zrt.-vel kötött szerződés alapján annak gazdasági, szervezeti irányítással összefüggő komplex, több szakterületet is lefedő menedzsment szaktanácsadás, valamint ügyviteli, adminisztrációs, menedzsment, közvetítői és igényérvényesítő szolgáltatás nyújtásával látja el feladatait. A növekedés miatti esetlegesen bekövetkező erőforráshiányt a Társaság további munkaerő felvételének lehetőségével tervezi kezelni.

A Társaság az ingatlanportfóliójába tartozó ingatlanok műszaki és operatív üzemeltetését kiszervezett tevékenységként a Gordiusz 95 Zrt.-vel létesített megbízási jogviszony keretében veszi igénybe. Ez alól kivételt képez a Társaság dombóvári ingatlana, ahol a műszaki üzemeltetést más alvállalkozó végzi.

A műszaki üzemeltetésen túlmenően a Gordiusz 95 Zrt. végzi a Társaság ingatlanain folyamatban lévő felújításokat, fejlesztéseket is.

A Társaság vizsgálja annak lehetőségét, hogy a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok műszaki üzemeltetési feladatait a jövőben más, az épületüzemeltetésre szakosodott alvállalkozóval végezteti a jövőben.

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. Közzétételei a 2021.12.31.-es mérlegforduló utáni időszakban		
2022		
Január	3	Rendkívüli közzététel - Banki hitelszerződés aláírásra vonatkozóan
	7	Tájékoztatás - Az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
	12	Rendkívüli közzététel - Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként történő nyilvántartásba vételről
	31	Rendkívüli közzététel - Banki hitelszerződések módosítására vonatkozóan
Február	2	Tájékoztatás - Az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
	21	KÖZGYŰLÉSI MEGHÍVÓ
	24	Rendkívüli közzététel - Felügyeleti határozat
	28	Tájékoztatás - Az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról

Március	4	Közgyűlés anyagok és tájékoztatás
	4	Felügyelőbizottsági ügyrend
	4	NAPIRENDI PONTOKHOZ HATÁROZAT-TERVEZET
	30	Közzététel Igazgatósági ülés megtartásáról
	30	Közzététel Közgyűlés megtartásáról

2022. január 3-án rendkívüli közzétételben tájékoztatta az Eprolius Ingatlan Nyrt. a befektetőit, hogy a Társaság a Széchenyi Beruházási Hitel GO! program keretében a Raiffeisen Bank Zrt.-vel 2021. december 30-án hitelszerződést kötött, amelynek értelmében a Raiffeisen Bank 1 milliárd forint összegű, 10 éves futamidejű, 1% alatti éves kamatozású hitelt folyósít a Társaság részére.

2022. január 7-én publikálta a Társaság a 2021. december 31-ei alaptőkéjének nagyságát és a szavazatok számának alakulását.

2022. január 12-én rendkívüli közzétételben adott hírt befektetőnek, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) a Társaságot annak kérelmére 2021. december 31. napjának hatályával szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vette, valamint erre tekintettel 2021. december 30. napjának hatályával a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás státuszt megszüntette.

2022. január 31-én tájékoztatást adott a Társaság, miszerint a 2021. december 15-i rendkívüli közzétételével összhangban banki hitelfinanszírozási szerződéseire vonatkozó szerződésmódosításokat kötött a Raiffeisen Bank Zrt.-vel.

2022. február 2-án a Társaság a közzétételi kötelezettségének eleget téve tájékoztatást adott az alaptőkéje nagyságáról és a szavazati jogok számáról.

2022. február 21-én osztotta meg a Társaság a 2022. március 25-ére meghirdetett Közgyűlés meghívóját.

2022. február 24-én rendkívüli közzétételben tájékoztatta befektetőit és a nyilvánosságot, hogy a Társaság alaptőke nagyságára és szavazati jogok számára vonatkozó rendszeres tájékoztatási kötelezettségének egyízben 7 nappal, egyízben 1 nappal történő késedelve miatt a Magyar Nemzeti Bank határozatáról.

2022. február 28-án a Társaság a közzétételi kötelezettségének eleget téve tájékoztatást adott az alaptőkéje nagyságáról és a szavazati jogok számáról.

2022. március 4-én osztotta meg a Társaság befektetőivel a felügyelőbizottsági ügyrendet.

Szintén **2022. március 4-én** külön közzétételekben publikálta a 2022. március 25-ére meghirdetett közgyűlés napirendi pontjaihoz a határozat javaslatokat és a határozattervezeteket.

Továbbá **2022. március 4-én** a Társaság tájékoztatást adott az összehívás napján (2022. 02. 18.) hatályos állapot szerinti részvények számáról és szavazati jogokra vonatkozóan.

2022. március 30-án tájékoztatta a Társaság részvényeseit a 2022. március 25-én megtartott Igazgatósági ülésen elfogadták, hogy a Társaság módosítsa Számviteli Politikáját, valamint elfogadta és hatályba helyezi az új javasolt Számviteli Politikát, mely alapján a Társaság a 2011. évi CII. törvény 10. §-nak megfelelően vezeti könyveit.

Valamint ugyancsak **2022. március 30-án** ismertette a Társaság befektetőivel a 2022. március 25-én megtartott Közgyűlésen határozott Igazgatósági tag visszahívása és új igazgatósági tag megválasztásáról, a felügyelőbizottság ügyrendjének elfogadásáról, valamint a Felügyelőbizottsági tag visszahívása és új felügyelőbizottsági tag megválasztásáról.

8. Vezető tisztségviselők 2021.12.31-el

Igazgatóság

Érdi Zoltán Tamás

Diplomáját a BGF Külkereskedelmi Főiskolai szakán szerezte.

2007-től 2017-ig a LISS Kft. (jelenleg LISS Zrt.) ügyvezetői feladatait látta el, melynek során a cég jelentős átalakuláson ment keresztül és mai pályájára állt. Közben saját ingatlan bérbeadással foglalkozó cégénél is ügyvezetői tisztséget látott el, majd 2018-tól az Eprolius Hungary Zrt. igazgatóságának és később az Eprolius Ingatlan Zrt. igazgatóságának is elnöke lett.

dr. Árvai Roland Richárd

Dr. Árvai Roland Richárd jogász, Európa jogi szakjogász, ügyvéd. Jogi diplomáját 1998-ban szerezte meg a szegedi József Attila Tudományegyetem Állam és Jogtudományi Karán. 2002. évtől ügyvédként tevékenykedik a saját ügyvédi irodáját vezetve. 2006-ban Európa jogi szakjogász szakképzettséget szerzett a pécsi Janus Pannonius Egyetemen. Ügyvédként egyik szakterülete az ingatlanjog, beleértve ebbe az ingatlanok adásvételét, bérbeadását, építését, kezelését és az ezekkel kapcsolatos jogvitákat is. Németül tárgyalóképesen beszél, ügyfelei között osztrák és német ingatlanközvetítők is megtalálhatók. Saját ingatlanforgalmazó- és hasznosító cégein keresztül maga is foglalkozik az adott tevékenységekkel; a tulajdonosi érdekkörébe is tartozó, ingatlan bérbeadással és hasznosítással foglalkozó Zolland-Invest Kft-nek 2015-ös megalakulásától ügyvezetője.

dr. Árvainé Déri Tímea

2006-ban szerzett nemzetközi kapcsolatok szakreferens diplomát a Széchenyi István Egyetemen Győrben. Első munkahelyén a Hunguest Hotel Répce és Répce Gold szállodákban Bükfürdőn emeleti üzletvezetőként tapasztalatot szerzett ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatban. 2008-tól tulajdonos és 10 éven keresztül ügyvezető az Andatura Kft.-ben, melynek egyik tevékenysége a

saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, hasznosítása volt. 2008-tól pénzügyi területen, a banki szférában dolgozik.

Felügyelőbizottság és auditbizottság

Hanzsér Irén

Okleveles közgazdászként diplomázott, majd adótanácsadói és okleveles könyvvizsgálói szakképzettséget szerzett.

Kezdetben kisebb társaságok/szervezetek számviteli, gazdasági vezetőjeként tevékenykedett, majd 22 éven át a Linde Gáz Magyarország Zrt. gazdasági igazgatója volt. Az utóbbi 4 évben a LISS Kft. (jelenleg LISS Zrt.) ügyvezetőjeként dolgozott. 2007-től 2017-ig a LISS Kft. (jelenleg LISS Zrt.) Felügyelő Bizottságának elnöke volt.

Kopcsándi Ferenc

Okleveles mezőgazdasági gépészmérnökként végzett Gödöllőn. Harminc évvel ezelőtt alapította meg családi vállalkozásukat, ahol ingatlanközvetítéssel, értékesítéssel, értékbecsléssel foglalkozott. Ehhez középfokú ingatlan-forgalmazói és értékbecslői igazolványt szerzett. Kereskedelmi és ipari ingatlanfejlesztések előkészítésére szakosodott, részt vett több kereskedelmi lánc és bankok hálózatának kiépítésében (DM, Rossmann, ALDI, Lidl, Plaza Centers, Interfruct, ERSTE Bank, UniCredit Bank, stb.) és barnamezős területek feltárásában és szanálásában illetve ipari vállalatok telephelybővítésében, kialakításában (EPCOS, BPW Hungária Kft., stb.). Ezen projekteknek a menedzselésével, a szükséges területek megszerzésétől az építési engedélyek megszerzéséig foglalkozott. Két ausztriai ingatlanfejlesztésben is részt vett. Nyolc évig tagja volt a Magyar Ingatlangazdálkodók Országos Szövetsége elnökségének, jelenleg pedig a Vas Megyei Kereskedelmi és Iparkamara alelnöke és egyben a szolgáltatási tagozat vezetője, melyekhez az ingatlanügyletekkel foglalkozó vállalkozások is tartoznak.

Kopcsándi Katalin

Pénzügy szakos közgazdász

Befektetési célú ingatlankezeléssel, vagyonkezeléssel foglalkozott 7 éven át a NNY Projekt Kft-nél, mely cég a Biggeorge's-NV csoport tagja. Párhuzamosan dolgozik édesapja családi vállalkozásánál, mely cég ingatlanközvetítéssel, értékesítéssel, értékbecslésekkel foglalkozik. 2007-ben alapítja meg férjével közös családi vállalkozásukat a Delta Tip Kft-t, mely cégben mezőgazdasági és vidékfejlesztési pályázatok teljeskörű menedzselésével foglalkozott 2019-ig. Jelenleg a cég befektetési célú ingatlanhasznosító tevékenységet végez.

9. Foglalkoztatáspolitikai

A Társaság jelenleg is egy fő közvetlen munkavállalóval és az Eprolius Hungary Zrt.-vel kötött szerződés alapján annak gazdasági, szervezeti irányítással összefüggő komplex, több szakterületet is lefedő, menedzsment szaktanácsadás, valamint ügyviteli, adminisztrációs, menedzsment, közvetítői és igényérvényesítő szolgáltatás nyújtásával látja el feladatait. A növekedés miatti esetlegesen bekövetkező erőforráshiányt a Társaság további munkaerő felvételének lehetőségével tervezi kezelni.

A Társaság dolgozói részvényeket nem bocsátott ki, nem működtet munkavállalói rész tulajdonosi program.

A Társaság tisztségviselői megbízás keretében látják el feladatukat.

10. Kutatás és a kísérleti fejlesztés

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költségek nem kerültek elszámolásra.

11. Környezetvédelem

A Társaság tevékenysége a környezetre nézve nem veszélyes. Tevékenysége jellegéből adódóan az Eprolius Ingatlan Nyrt. környezetvédelmi felelőssége nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető.

A Társaság jelenleg alacsony energetikai besorolású ingatlanokat oly módon újít fel, hogy az épületek energetikai besorolása javul, valamint ezen épületek várható hasznos élettartama a felújítások hatására növekszik.

12. Telephelyek bemutatása

A Társaság az alábbi székhellyel és telephelyekkel rendelkezik. (Az alább felsorolt székhely, és telephelyek mindegyike a Társaság 1/1-es tulajdonában lévő ingatlanok)

	Szekszárdi ingatlan	Bajai ingatlan	Győri ingatlan	Miskolci ingatlan	Budapest Illatos úti ingatlan	Budapest Gyömrői úti ingatlan	Dombóvári ingatlan
Helyrajzi szám	Szekszárd, belterület (helyrajzi száma: 1804/1)	Baja, belterület (helyrajzi száma: 783)	Győr, belterület (helyrajzi száma: 7228)	Miskolc, belterület (helyrajzi száma: 3700/63)	Budapest, belterület (helyrajzi száma: 38226/19/B/1)	Budapest, belterület (helyrajzi száma: 42296/7)	Dombóvár, belterület (helyrajzi száma: 4600/7)
Cím	7100 Szekszárd, Széchenyi u. 1-7.	6500 Baja, Csermák tér 4.	9021 Győr Baross Gábor út 24	3530 Miskolc, Király u. 2.	1097 Budapest, Illatos út 7/A. B épület	1103 Budapest, Gyömrői út 148.	7200 Dombóvár, Borsos Miklós utca 3.
telephely/székhely	telephely	telephely	telephely	telephely	székhely	telephely	telephely

13. Számviteli rendszer változása

A társaság a 2022. üzleti évtől kezdve az IFRS-ek szerint fogja elkészíteni pénzügyi kimutatásait, tekintettel arra, hogy a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett társaság.

Felelősségvállaló nyilatkozat

Az Eprolius Ingatlan Nyrt 2021. évi éves különálló magyar számviteli törvények szerint készített jelentéséhez

Alulírott, Érdi Zoltán Tamás, mint önálló cégjegyzésre és képviseletre jogosított személy, az Eprolius Ingatlan Nyrt. igazgatóságának elnökeként kijelentem, hogy:

a különálló pénzügyi kimutatások a hatályos magyar számviteli törvényekkel összhangban készültek. A Társaságnak konszolidált beszámoló készítési kötelezettsége nincsen.

A különálló 2021. évi pénzügyi kimutatás a számviteli előírásoknak megfelelően, legjobb tudásunk szerint készült, valós és megbízható képet adva a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetői jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb bizonytalansági tényezőket és kockázatokat.

A Jelentés nem hallgat el olyan tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

A Társaságnak tudomása van azon tényről, hogy Tpt. 57. §. (1) bekezdésének megfelelően a rendszeres és rendkívüli tájékoztatás (szabályozott információk nyilvánosságra hozatalának) elmaradásával, félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért felelősséggel tartozik.

A Társaság jelentését független könyvvizsgáló vizsgálta, arról jelentésében véleményt alkotott, a jelentés különálló pénzügyi kimutatása, a beszámoló a hatályos magyar könyvviteli sztenderdek szerint készült, kiemelten összhangban a 2000. évi C. törvény a számvitelről törvény rendelkezéseivel.

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. éves magyar számviteli törvények szerint készített jelentése teljes terjedelmében megtekinthető 2022. április 29-től a Társaság székhelyén (1097 Budapest, Illatos út 7/A.) és honlapján (<https://www.eproliusingatlan.hu/>), a BÉT honlapján (www.bet.hu) valamint a Magyar Nemzeti Bankkötelező közzétételi portálján (www.kozzetetelek.hu).

Budapest, 2022. április 7.

Érdi Zoltán Tamás
Az Igazgatóság Elnöke