

1. ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. Figyelmeztetéseket is tartalmazó bevezető

- 1.1.1. Az **Eprolius Ingatlan Zrt. A sorozatú Törzsrészcsevény**, névre szóló és dematerializált (ISIN: **HU0000188776**) kibocsátója és a szabályozott piacra bevezetést kérő személy az **Eprolius Ingatlan Zrt.** (székhely és levelezési cím: 1097 Budapest, Illatos út 7/A; e-mail: info@eprolius.hu; telefonszám: +36 (1) 237-0750; LEI kód: 894500WoYBCK3DD02614; „**Kibocsátó**”).
- 1.1.2. A Tájékoztatót az Európai Parlament és a Tanács (EU) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapírokra a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 Rendelete (2017. június 14.) („**Prospektus Rendelet**”) szerinti illetékes hatóságként eljáró Magyar Nemzeti Bank (székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55.; ügyfélszolgálat: 1013 Budapest, Krisztina krt. 39.; ügyfélszolgálati telefonszám: +36-80-203-776; e-mail cím: info@mnk.hu; „**MNB**” vagy „**Magyar Nemzeti Bank**”), 2021. 11. 18. napján hagyta jóvá.
- 1.1.3. A jelen összefoglaló („**Összefoglaló**”) a Tájékoztató bevezető része. Az Összefoglaló teljes egészében a Tájékoztató egyéb fejezeteiben szereplő információkon alapul, így ezen információkkal együtt értelmezendő.
- 1.1.4. A Részvényekbe történő befektetésről szóló döntést a Tájékoztató egészének ismeretében lehet meghozni.
- 1.1.5. Adott esetben a befektető elveszítheti a befektetett tőke egészét vagy annak egy részét.
- 1.1.6. Amennyiben a Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy a nemzeti jogszabályok alapján a felperes befektetőnek kell viselnie a Tájékoztató fordításának költségeit a bírósági eljárás megindítását megelőzően.
- 1.1.7. A jelen Tájékoztatóval kapcsolatban a polgári jogi felelősség kizárólag a Kibocsátót, mint az Összefoglalót benyújtó személyt terheli felelősség, de csak abban az esetben, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a Tájékoztató többi részével, vagy ha – a Tájékoztató többi részével együtt értelmezve – nem tartalmaz kiemelt információkat annak érdekében, hogy elősegítse a befektetőknek a Részvénybe való befektetésre vonatkozó döntését. A Kibocsátót a jelen Tájékoztatóért a Tájékoztató közzétételétől számított öt (5) évig terheli felelősség.
- 1.1.8. Tekintettel arra, hogy a Részvények Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését követően a Részvények a Budapesti Értéktőzsdére, mint szabályozott piacra bevezetett részvények lesznek, továbbá arra, hogy a Részvények nem tartalmaznak mögöttes pénzügyi eszközt vagy származtatott ügyletet, a Részvények nem tekinthetők olyan összetett befektetési terméknek, amely összetett és megértése nehéz lehetne.

1.2. A Kibocsátóra vonatkozó kiemelt információk

1.2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?

- 1.2.1.1. A Kibocsátó székhelye és jogi formája, jogiszemély-azonosítója, fő tevékenysége, a működését szabályozó jogszabályok, valamint az ország, amelyben bejegyezték

Eprolius Ingatlan Zrt. (székhely és levelezési cím: 1097 Budapest, Illatos út 7/A; e-mail: info@eprolius.hu; telefonszám: +36 (1) 237-0750; LEI kód: 894500WoYBCK3DD02614; fő tevékenység: 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése; „**Kibocsátó**”). A Kibocsátó a jelen Tájékoztatóban foglaltak szerinti tőzsdei bevezetést megelőzően zártkörűen működő részvénytársaság, és a jelen Tájékoztatóban foglaltak szerinti tőzsdei bevezetést követő cégbírósági bejegyzést követően nyilvánosan működő részvénytársaság. A Kibocsátót Magyarországon jegyezték be és tartják nyilván a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságának cégnyilvántartásában.

A Kibocsátó működését Magyarország Alaptörvénye („**Alaptörvény**”), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („**Ptk.**”), a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény („**Ctv.**”), a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („**Számviteli tv.**”), a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („**Tpt.**”), a piaci visszaélésekről (piaci visszaélésekről szóló rendelet), valamint a 2003/6/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv és a 2003/124/EK, a 2003/125/EK és a 2004/72/EK bizottsági irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló az Európai Parlament és a Tanács (EU) 596/2014/EU Rendelete („**MAR**”), a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló („**Közzétételi Rendelet**”), a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapír-számla, központi értékpapír-számla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet („**E-demat Rendelet**”), a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény („**Szit tv.**”) szabályozzák.

1.2.1.2. A Kibocsátó fő részvényesei, beleértve azt is, hogy kinek áll közvetlen vagy közvetett tulajdonában, illetve ellenőrzése alatt

Név	Mennyiség (db)	Részesedés	Szavazati hányad	Megtestesített jegyzettőke
Eprolius Hungary Zrt.	5.875.000	5.875.000/6.000.000	5.875.000/6.000.000	5.875.000.000
Nyíri Szabolcs Gyula	10.000	10.000/6.000.000	10.000/6.000.000	10.000.000
Bősze Botond András	10.000	10.000/6.000.000	10.000/6.000.000	10.000.000
dr. Pál András	45.000	45.000/6.000.000	45.000/6.000.000	45.000.000
Berki Péter	10.000	10.000/6.000.000	10.000/6.000.000	10.000.000
Érdi László	20.000	20.000/6.000.000	20.000/6.000.000	20.000.000
Leicht Ferenc	10.000	10.000/6.000.000	10.000/6.000.000	10.000.000
Bederna Vilmos Tamás	20.000	20.000/6.000.000	20.000/6.000.000	20.000.000
Összesen	6.000.000	6.000.000/6.000.000	6.000.000/6.000.000	6.000.000.000

A Kibocsátó végső tényleges tulajdonosai az Eprolius Hungary Zrt.-ben fennálló részesedésük és befolyásuk alapján:

- (i) Érdi Zoltán Tamás (anyja neve: Csató Zsuzsanna; születési ideje: 1981. 03. 23.; „Érdi Zoltán Tamás”);
- (ii) Hanzsér Irén (anyja neve: Kis Erzsébet; születési ideje: 1957. 04. 05.; „Hanzsér Irén”); és
- (iii) Pintér Attila (anyja neve: Várad Edit; születési ideje: 1978. 01. 23.; „Pintér Attila”).

1.2.1.3. A Kibocsátó legfontosabb vezetőségi tagjainak megnevezése

A Kibocsátó igazgatóságának tagjai: Érdi Zoltán Tamás (anyja neve: Csató Zsuzsanna; születési ideje: 1981. 03. 23.), dr. Árvai Roland Richárd (anyja neve: Pusztai Mária; születési ideje: 1973. 12. 24.), dr. Árvainé Déri Tímea (anyja neve: Horváth Judit Mária; születési ideje: 1983. 06. 19.).

A Kibocsátó felügyelő- és auditbizottságának tagjai: Hanzsér Irén (anyja neve: Kis Erzsébet; születési ideje: 1957. 04. 05.), Kopcsándi Ferenc (anyja neve: Nagy Margit; születési ideje: 1955. 02. 25.), Kopcsándi Katalin (anyja neve: Szűcs Judit Katalin; születési ideje: 1982. 12. 08.).

1.2.1.4. A Kibocsátó jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálóinak megnevezése

UNIKONTO Kft. (székhely: 1092 Budapest, Fővám tér 8. 3. em. 317., cégjegyzékszám: 01-09-073167; adószám: 10491252-2-43; könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási száma: 001724; könyvvizsgálatért személyében felelős személy: Dr. Lakatos László Péter (anyja neve: Gubi Mária Terézia; születési idő: 1977. 01. 01.; levelezési cím: 1022 Budapest, Szpáhi utca 31. 1.; könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási száma: 007102); „Könyvvizsgáló”). A 2018. 11. 09. (a Kibocsátó Jogelődjének létrejötté) napjától 2018. 12. 31. (a Kibocsátó Jogelődje első, tört üzleti évének záró) napjáig terjedő időszak vonatkozásában a könyvvizsgálatot a Könyvvizsgáló utólagosan végezte el arra tekintettel, hogy a Kibocsátó a hivatkozott időszak alatt még nem volt könyvvizsgálatra kötelezett és az utólagos könyvvizsgálat a jelen Tájékoztató céljából készült.

1.2.2. Melyek a kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?

A Kibocsátó (i) 2018. 11. 09. (a Kibocsátó általános 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 a Kibocsátóvá; „Jogelőd”) létrejötté napjától) 2018. 12. 31. (az első tört üzleti év vége) napjáig, (ii) 2019. 01. 01. (második, teljes üzleti év kezdete) napjától 2019. 12. 31. (második, teljes üzleti év vége) napjáig, (iii) 2020. 01. 01. (Jogelőd átalakulása miatti tört üzleti év kezdete) napjától 2020. 02. 29. (Jogelőd átalakulása miatti tört üzleti év vége) napjáig, (iv) 2020. 03. 01. (Jogelőd Kibocsátóvá történő átalakulása miatti tört üzleti év kezdete) napjától 2020. 12. 31. (Jogelőd Kibocsátóvá történő átalakulása miatti tört üzleti év vége) napjáig terjedő lezárt üzleti éveire, illetve időszakaira vonatkozóan könyvvizsgáló által auditáltan és a Számviteli tv. szerint készítette éves beszámolóit és a fent jelzettek szerinti átalakulás miatti időközi vagyonszerkezetét. A Kibocsátónak nincsenek leányvállalatai, konszolidált beszámolót nem készít. Tekintettel arra, hogy a jelen Tájékoztató tartalmazza a Kibocsátó jelenlegi üzleti évének első hat hónapjára vonatkozó, könyvvizsgáló által nem auditált pénzügyi adatokat, a Kibocsátó előzetes pénzügyi információkat nem készít. A pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentések, amely időszak vonatkozásában ilyen készült, korlátozásokat nem tartalmaznak.

Eredménykimutatás (adatok ezer HUF összegben megadva)							
	2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.	2019. 01. 01. – 2019. 12.	2020. 01. 01. – 2020.	2020.3.1. – 2020.6.30.	2020. 01. 01. – 2020.	2020. 03. 01. – 2020.	2021. 01. 01. – 2021. 06. 30.

		31.	02. 29.		06. 30.	12. 31.	
Összes bevétel	0	22.002	4.000	8.664	12.664	105.536	312.048
Működési eredmény ¹	-21	7.984	1.673	6.509	8.182	54.918	80.249
Nettó eredmény ²	-21	7.690	1.597	6.501	8.101	34.849	56.949
Év/év árbevétel-növekedés	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2464,1% ³
Összes bevétel-arányos eredmény ⁴	N/A	36,29%	41,83%	75,13%	64,61%	52,04%	25,72%
Nettó haszonkulcs ⁵	N/A	34,95%	39,93%	75,07%	53,97%	33,13%	18,25%
Egy részvényre jutó nyereség	N/A (Kft. forma)	N/A	N/A	130,020 ⁶	162,020 ⁷	0,9548 ⁸	0,00949 ⁹

Mérleg (adatok ezer HUF összegben megadva)						
	2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.	2019. 01. 01. – 2019. 12. 31.	2020. 01. 01. – 2020. 02. 29.	2020. 03. 01. – 2020. 12. 31.	2020. 01. 01. – 2020. 06. 30.	2021. 01. 01. – 2021. 06. 30.
Összes eszköz	342.979	355.720	405.511	7.894.264	4.025.376	9.649.074
Saját tőke összesen	2.979	10.669	12.266	3.737.115	18.771	6.056.954
Nettó pénzügyi kötelezettség ¹⁰	337.021	330.913	386.810	1.750.717	3.879.403	1.854.427

Cash-flow kimutatás (adatok ezer HUF összegben megadva)						
	2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.	2019. 01. 01. – 2019. 12. 31.	2020. 01. 01. – 2020. 02. 29.	2020. 03. 01. – 2020. 12. 31.	2020. 01. 01. – 2020. 06. 30.	2021. 01. 01. – 2021. 06. 30.
Működési tevékenységek nettó cash flow	N/A	32.611	-57.685	59.049	47.812	55.622
Befektetési tevékenységek nettó cash flow	N/A	-13.600	0	-7.313.179	-3.603.934	-179.029
Finanszírozási tevékenységek nettó cash flow	N/A	-8.000	50.000	7.355.490	3.623.110	1.744.993

1.2.3. Melyek a kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?

1.2.3.1. Az elektronikus kereskedelem kiskereskedelmi forgalomból történő részesedésének folyamatos növekedése – magas kockázat

A Kibocsátó jelenlegi ingatlanportfoliója főként kiskereskedelmi ingatlanokból áll, amely típusú ingatlanok iránti keresletet negatívan érintheti az elektronikus kereskedelem kiskereskedelmi forgalomból történő részesedésének folyamatos növekedése, amely negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

¹ Üzemi üzleti eredmény

² Adózott eredmény

³ 2021.1.1.-2021.6.30. időszak összes bevétele elosztva a 2020.1.1.-2020.6.30. időszak összes bevételeivel, százalékban kifejezve, egy tizedesjegyre kerekítve

⁴ Árbevétel arányos üzemi üzleti eredmény

⁵ Összes bevétel arányos adózott eredmény

⁶ A Kibocsátó 50 darab HUF 100 ezer névértékű részvénnel rendelkezett az időszak végén, az egy részvényre jutó nyereség ennek alapján került kiszámításra.

⁷ A Kibocsátó 50 darab HUF 100 ezer névértékű részvénnel rendelkezett az időszak végén, az egy részvényre jutó nyereség ennek alapján került kiszámításra.

⁸ A Kibocsátó 36.500 darab HUF 100 ezer névértékű részvénnel rendelkezett az időszak végén, az egy részvényre jutó nyereség ennek alapján került kiszámításra.

⁹ A Kibocsátó 6.000.000 darab HUF 1000 névértékű részvénnel rendelkezett az időszak végén, az egy részvényre jutó nyereség ennek alapján került kiszámításra.

¹⁰ Hosszú lejáratú kötelezettség + rövid lejáratú kötelezettség – pénzeszközök

1.2.3.2. Szabályozott ingatlanbefektetési társasági minőség megszerzése – magas kockázat

A Kibocsátó jelenleg szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik a Szt. tv. alapján, amely bizonyos adózási előnyökkel jár. Erre tekintettel a Kibocsátónak 2021. 12. 31. napjáig be kell nyújtania a Nemzeti Adó- és Vámhivatal („NAV”) részére a Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vétel iránti kérelmét, mely kérelemnek tartalmaznia kell, hogy a Kibocsátó a Szt. tv. szerinti minden szükséges követelménynek megfelel, ideértve, hogy a Kibocsátó Részvényei bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére. Abban az esetben, ha a Kibocsátó nem kerül szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vételre a Szt. tv.-ben előírt határidőig, úgy a Kibocsátó a szabályozott ingatlanbefektetési előtársasági minőségből eredő adóelőnyöket a Kibocsátónak bírsággal együtt kétszeresen, így a Kibocsátó által becsülten a 2020.03.13.-2021.06.30. közötti időszakra vonatkozóan nem több, mint HUF 370.000.000 és 2021.12.31-ig várhatóan nem több mint HUF 510.000.000, vissza kellene fizetnie a vonatkozó adójogszabályok szerint.

1.2.3.3. Ingatlanpiaci ciklikusságból eredő kockázat – magas kockázat

A Kibocsátó kizárólag Magyarország területén belülről vonatkozóan tekinthető diverzifikáltan működőnek. A világpiaci és európai makrogazdasági helyzet önmagában hatással van a magyarországi makrogazdasági helyzetre és ezzel együtt az ingatlan bérlok pénzügyi helyzetére, a bérlok vásárlóinak vásárlóerejére és közvetetten a bérelhető ingatlanterület iránti keresletre. Emellett a globális és európai makrogazdasági helyzet, magyarországi makrogazdasági helyzetre gyakorolt hatása befolyásolja a finanszírozási források elérhetőségét és költségeit, illetve az ingatlanpiaci tranzakciós volument és közvetetten a megvalósítható új fejlesztések számát és minőségét. A fent leírt ciklus makrogazdasági recesszió esetén negatív szakaszba léphet, amely kedvezőtlenül befolyásolhatja a Kibocsátó eredményességét a csökkenő fogyasztás, a szigorúbb finanszírozási feltételek és a szűkülő ingatlanpiaci helyzetből fakadóan. A ciklus negatív szakaszának, bővülésbe történő átfordulása jellemzően összefügg a globális, európai és magyarországi makrogazdasági helyzet javulásával. Egy az előzőekben leírt gazdasági fellendülés jellemzően jelentős időtávot ölel fel.

1.2.3.4. A Kibocsátó ingatlanvagyonra fejlesztéséből, üzemeltetéséből, és javításából eredő kockázat – magas kockázat

A Kibocsátónak mind jogszabályból, mind bérleti szerződésekből, mind, a versenyképesség megőrzése érdekében, az ingatlanpiaci elvárásokból eredően kötelessége az ingatlanvagyonába tartozó ingatlanokat folyamatosan üzemeltetni, javítani, és fejleszteni. Az üzemeltetés során az egyik fő kockázata bérloki portfólió által megkívánt, szükséges szolgáltatási színvonal biztosítása, amelynek elmulasztása, vagy külső káresemény (amelyre a Kibocsátó nem biztos, hogy rendelkezik elegendő vagy érvényesíthető biztosítási fedezettel) miatti elmaradása esetén bérleti díj kiesés és / vagy büntetés (pl. pl. bírság, kötbér, kártérítés) sújthatja a Kibocsátót. Ezen túl az üzemeltetés, javítás és fejlesztési tevékenység kitéve az alapanyagárak és munkadíjak emelkedésének, valamint az építőipari kapacitások elérhetőségének. Ezen túl a Kibocsátó ingatlanjainak műszaki paramétereit a Kibocsátó az általa elvégzett felmérések alapján tudta megállapítani, de az eredeti, építéskori építési engedélyezési dokumentációk nem állnak rendelkezésre, amely okán egyes műszaki paraméterekre vonatkozó ismeret pontossága nem garantálható.

1.2.3.5. Versenypozícióból eredő kockázat – magas kockázat

A Kibocsátó működési, a kereskedelmi ingatlanok bérbeadásának piacán jelenleg kiemelt verseny figyelhető meg, sok új fejlesztés indul, és sok új szereplő lép be és van már jelenleg is piacon. Erre tekintettel fennáll a veszélye annak, hogy a Kibocsátó a piacon nem tudja fenntartani a gazdaságos működéshez szükséges bérleti díj szintet és / vagy csak emelkedett, alacsony hozamot biztosító áron képes további ingatlanokat vásárolni, amely negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

1.2.3.6. Hozamkockázat – magas kockázat

Abban az esetben, ha a pénzügyi piaci hozamok bármilyen okból emelkedni kezdenek, úgy a Kibocsátó ingatlanvagyonának piaci értéke csökkenhet. Az ingatlanvagyon értékének csökkenése negatívan hathat a Kibocsátó hitelfelvételi képességére, előfordulhat, hogy a Kibocsátó nem lesz képes további hitelek felvenni, illetve a meglévő hitelek fedezeteként a finanszírozó bankok további fedezetet írhatnak elő. A külső finanszírozáshoz való hozzáférés romlása következtében az ingatlanok felújításának finanszírozása nehezebbé válhat. Mindez negatív hatással lehet a Kibocsátó részvényárfolyamára.

1.2.3.7. Bérloki és szerződéses partneri kockázat – magas kockázat

Az újonnan vásárolt és felújítandó, valamint felújított, illetve zöldmezős beruházás keretein belül épített ingatlanok esetében a legfőbb üzemeltetési kockázat a megfelelő kihasználtság biztosítása megfelelő bérleti és üzemeltetési díjak mellett, amely a megfelelő bérloki körrel történő szerződéskötés és azok rendeltetésszerű teljesítésével érhető el. Jelenleg a felújítás alatt álló Miskolc, Baja, Szekszárd, és Dombóvár településeken lévő ingatlanok bérbeadható területének jelentős hányadára vonatkozóan nincs megkötött bérloki szerződés. A bérloki szerződések megkötésének hiánya, vagy azok nem rendeltetésszerű teljesítése a Kibocsátó üzleti tevékenységét tekintve magas kockázatot jelent, mivel annak fundamentális bevételtermelő képességét lehetetleníteni el. Ezen túl a Kibocsátó az ingatlanai fejlesztése, üzemeltetése, és javítása során alvállalkozókat vesz igénybe, akik szerződésszerű teljesítésétől is függ az adott ingatlan bérbeadhatósága, illetve a bérbeadással elérhető jövedelem mértéke. A Kibocsátó bérloki, illetve szerződéses partnerei nem szerződésszerű teljesítése negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

1.2.3.8. Bevásárlóközpontok megfelelő üzemeltetéséhez szükséges előzetes szakhatósági állásfoglalás megszerzésének kockázata – magas kockázat

A Kibocsátó ingatlanportfóliójába tartozó, Miskolc, Baja, Szekszárd, Dombóvár területén található kiskereskedelmi ingatlanjai a Kibocsátó által a jövőben tervezett hasznosításhoz, a bérlői területek átalakításához, új bérlők ingatlanokba való beköltözéséhez, a felújításokhoz, és így a Kibocsátó által tervezett üzemeltetéshez szakhatósági állásfoglalás alapján kiadott építési és használatbavételi engedély módosítás szükséges (például: rendeltetés módosítás), amely szakhatósági állásfoglalás és engedélymódosítások megszerzése nem garantált és a Kibocsátó jelenleg ezeket még nem szerezte meg. Amennyiben a szakhatósági állásfoglalás alapján az előbb említett kiskereskedelmi ingatlanok kapcsán nem fogadja el a szakhatóság a szükséges módosításokat, abban az esetben az ingatlanok nem hasznosíthatók a Kibocsátó jövőbeni terveinek megfelelően, így többek között nem tölthetők fel a Kibocsátó által tervezett, és a Kibocsátó stratégiájával összhangban álló új bérlőkkel, amely negatív hatással lenne a Kibocsátó jövőbeni eredményességére, továbbá az ezzel kapcsolatos eddigi, és jövőbeni ráfordítások nem térülnének meg.

1.2.3.9. Cégcsoportba tartozó vállalkozások végső tényleges tulajdonosain keresztüli érdekösszefonódás kockázata – magas kockázat

A Kibocsátó végső tényleges tulajdonosainak egyéb vállalkozásokban fennálló érdekeltségeiken keresztül a Kibocsátó és a kibocsátó végső tényleges tulajdonosain keresztül egy érdekcsoportba tartozó vállalkozások közös érdekcsoportot alkotnak, amely érdekcsoportba tartozó vállalkozások a Kibocsátótól szolgáltatásokat vesznek igénybe, illetve azzal szerződéses kapcsolatban állnak. Tekintettel az itt jelzett érdekösszefonódásra az érdekcsoport tagjai bármelyikének gyengébb teljesítménye negatív hatással lehet a Kibocsátó működésére és eredményességére.

1.2.3.10. Gordiusz 95 Zrt. érdekösszefonódásából adódó kockázat – magas kockázat

A Kibocsátó az ingatlanportfóliójába tartozó ingatlanok műszaki, és operatív üzemeltetését kiszervezett tevékenységként, a GORDIUSZ 95' Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaságot („Gordiusz 95 Zrt.”) megbízási jogviszony keretében igénybe véve végzi. Ugyanezen Gordiusz 95 Zrt. végzi a Kibocsátó ingatlanjain folyamatban lévő beruházásokat (felújításokat, fejlesztéseket) is. Ennek következménye, hogy egy beruházáshoz vagy üzemeltetéshez kapcsolódó hibás teljesítés esetén nem biztos, hogy a Gordiusz 95 Zrt.-vel szemben a Kibocsátó, a Kibocsátó végső tényleges tulajdonosainak a Kibocsátóban és Gordiusz 95 Zrt.-ben is fennálló befolyásukra, illetve érdekeltségükre tekintettel, az ezzel kapcsolatos igényérvényesítéssel kapcsolatban, kizárólag a Kibocsátó, mint megbízó érdekeit szem előtt tartva járna el. Továbbá a Gordiusz 95 Zrt. tevékenységét tekintve főként villamos szakipari építőipari tervező, és kivitelező társaság, valamint elosztószekrényeket gyártó és forgalmazó társaság, és erre való tekintettel nem rendelkezik komoly épületüzemeltetési, valamint felújítási és fejlesztésekkel kapcsolatos referenciákkal, és tapasztalattal.

1.2.3.11. Jelenleg felújítás alatt álló ingatlanok bérbeadásának kockázata – magas kockázat

Nem garantálható, hogy a Kibocsátó a jelenleg felújítás alatt álló ingatlanjait bérbe tudja adni, azokra tud bérlőt találni, illetve ezt a megfelelő, az üzleti tervében meghatározott feltételek mellett tudja-e megtenni. Amennyiben a Kibocsátó nem vagy nem megfelelő feltételekkel tudná bérbeadni a felújítás alatt álló ingatlanjait az jelentős negatív hatással lenne a Kibocsátó eredményességére és a vásárolt ingatlanok, és a beruházások tervezett megtérülésére.

1.2.3.12. Cross-default (közvetett szerződésszegés) kockázat – magas kockázat

A Kibocsátó hitelszerződéseiben jellemzően szerepel egy úgynevezett "kereszt szerződésszegési felmondási esemény", vagy "közvetett szerződésszegés", amely azt jelenti, hogy ha a Kibocsátó meghatározó befolyással rendelkező részvényesének az Eprolius Hungary Zrt.-nek cégcsoportjába, illetve érdekcsoportjába tartozó cégek, valamint a Kibocsátó végső tényleges tulajdonosainak (Érdi Zoltán Tamás, Hanzsér Irén, és Pintér Attila), az érdekcsoportjába tartozó társaságok nem teljesítik a saját kereskedelmi banki hitelszerződéseik, illetve a végső tényleges tulajdonosok esetében az úgynevezett „szponzori szerződéseik” vagy tulajdonosi kötelezettségvállalási szerződéseik alatt vállalat kötelezettségeiket, akkor a Kibocsátó adott hitelszerződése is felmondhatóvá válik az adott bank által, amely esetben az adott hitelszerződés alatti kötelezettség a Kibocsátó által azonnal esedékessé válhat az adott bank felé.

1.3. Az értékpapírokra vonatkozó kiemelt információk

1.3.1. *Melyek az értékpapírok fő jellemzői?*

Összesen 6.000.000 db, egyenként HUF 1.000 névértékű, határozatlan futamidejű, Eprolius Ingatlan Zrt. A sorozatú Törzsrészvény, névre szóló és dematerializált (ISIN: HU0000188776), amelyekhez a következő jogok fűződnek:

- (i) osztalékjog: a Kibocsátó felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényest részvénye névértékével arányos osztalék illeti meg. Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az osztalékfizetésről szóló közgyűlés által meghatározott időpontban a részvénykönyvben szerepel. A részvényes az osztalékra a már teljesített vagyoni hozzájárulása alapján jogosult;

- (ii) közgyűlésen való részvétel és szavazás joga: a részvényes jogosult a közgyűlésen részt venni, felvilágosítást kérni, valamint észrevételt és indítványt tenni, szavazati joggal rendelkező részvény birtokában szavazni. Egy törzsrészvény egy szavazatra jogosít;
- (iii) elővételi jog: a Kibocsátó jegyzett tőkéjének pénzbeli hozzájárulás ellenében történő felemelése esetén a Kibocsátó részvényesei a részvények átvételére elsőbbségi joggal rendelkeznek;
- (iv) likvidációs hányadhoz való jog: a Kibocsátó jogutód nélküli megszűnése esetében a hitelezők kielégítése után fennmaradó vagyont – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a részvényesek között az általuk a részvényekre ténylegesen teljesített befizetések, illetve nem pénzbeli hozzájárulások alapján, részvényeik névértékének arányában kell felosztani;
- (v) kisebbségi jogok gyakorlása: a Kibocsátóban a kisebbségi jogok gyakorlására együttesen a szavazatok legalább egy százalékával rendelkező részvényesek jogosultak;
- (vi) egyéb jogok: a Kibocsátó kizárólag törzsrészvényekkel rendelkezik, így a részvényeihez a Ptk. által meghatározott részvényesi jogok tartoznak, a névértékkel arányosan. A részvényekhez nem kapcsolódik semmilyen elsőbbség.

A Részvényekhez nem kötődik semmilyen garancia, kezességvállalás, vagy más hasonló jellegű kötelezettségvállalás.

A Kibocsátó nyereségéből való részesedéshez, valamint a likvidációs hányadhoz való jog tekintetében senki nem rendelkezik eltérő jogokkal. A Kibocsátó 2021.10.06. napján kelt., a Társaságnak még a zártkörű működése szerinti alapszabályának („**Zártkörű Alapszabály**”) 13.2. pontja és ugyancsak 2021.10.06. napján kelt., a Részvények Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetésének feltételével hatályos alapszabályának („**Nyilvános Alapszabály**”) 18.2. pontja értelmében, a Kibocsátó jogutód nélküli megszűnése esetén a Kibocsátó tartozásainak kiegyenlítését követően fennmaradó vagyont a Kibocsátó részvényesei között a részvényeik névértékének arányában kell felosztani. A Kibocsátó fizetéseképtelenség miatti megszűnése esetén a felszámolás körébe tartozó vagyonból történő kielégítésre a Csődtörvény rendelkezései irányadók.

A Kibocsátó akár fizetéseképtelenségi eljárás, akár végelszámolás keretében történő jogutód nélküli megszűnése esetén elveszítheti a befektetése értékének teljes összegét.

A Részvények átruházhatóságára vonatkozóan sem a Zártkörű Alapszabály, sem a Nyilvános Alapszabály nem tartalmaz korlátozást, a Részvények szabadon átruházhatók.

A Kibocsátó elfogadott osztalék- és kifizetési politikával nem rendelkezik, azonban a Kibocsátó Zártkörű Alapszabálya 12.1. pontja és a Nyilvános Alapszabálya 17.1. pontja értelmében a Kibocsátó igazgatósága az előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább a Kibocsátó elért eredményének 90%-a összegének megfelelő megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a Kibocsátó szabad pénzeszközeinek összege nem éri el Kibocsátó elért eredményének 90%-nak összegét, akkor a igazgatóság a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.

1.3.2. Hol kereskednek az értékpapírokkal?

A Kibocsátó Részvényeivel szabályozott piacon vagy egyéb szervezett kereskedési platformon jelenleg nem kereskednek. A jelen tájékoztatóval megvalósítani tervezett tőzsdei bevezetést követően a Részvényekkel a Budapesti Értéktőzsdén lehet majd kereskedni.

1.3.3. Melyek az értékpapírokra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?

1.3.3.1. Árfolyamváltozás kockázata – magas kockázat

A Részvények tőzsdei kereskedésében az árfolyam változását megannyi tényező befolyásolja. A Kibocsátó működésén és teljesítésén kívül számos külső hatás mozgatja a Részvények piaci árát – ideértve a befektetési kedvet vagy más részvények, befektetési formák iránti kereslet megemelkedését. Sok esetben az árfolyam változása előre meg nem jósolható, az eladási és a vételi ár befolyásolja a piac működését és a Részvény aktuális árfolyamát, így előfordulhat, hogy a szerzési ár alá csökken a Részvény pillanatnyi értéke. A Kibocsátó Részvényeinek kapitalizációja alacsony, így feltételezhetően a likviditása is alacsony lesz amely okán a viszonylag magas volatilitás jellemzi.

1.3.3.2. Likviditás és másodlagos piac hiányának kockázata – magas kockázat

Az alacsony likviditás reálisan előforduló kockázat egy olyan kisebb piac esetében, mint amilyen a magyar is. Emellett a Kibocsátó részvényeinek likviditását érintő specifikus kockázati tényező, hogy a jelenleg forgalomban lévő részvényeknek 75%-a hitelszerződéshez kapcsolódó óvadékban és jelzálogban van, így nem képezhetik kereskedés tárgyát. Ezen felül a Kibocsátó jelenlegi meghatározó Tényleges Tulajdonosai (Érdi Zoltán Tamás, Hanzsér Irén, és Pintér Attila) a Kibocsátó hitelszerződéseihöz

kapcsolódóan kötelezettséget vállaltak "Szponzori" szerződések keretében arra, hogy a jelenlegi hatályos kereskedelmi banki hitelszerződések futamideje alatt a Kibocsátó tényleges tulajdonosai maradnak. Továbbá, megeshet, hogy a részvényes nem akkor és nem azon az áron tudja eladni a Részvényét, amikor és amilyen értéken szeretné, így tőkevesztése keletkezik. Az alacsony likviditás és a másodlagos piac esetleges hiánya kihatással lehet az értékpapír árfolyamára, megnövelheti annak volatilitását és így kockázatosságát.

1.3.3.3. Részvénytőzsi kockázat – magas kockázat

A magyar részvénytőzsi a nemzetközi összehasonlításban kisebb piacnak számít. Erre tekintettel a hazai tőzsdemozgások sok esetben lekövetik a külföldi tőkepiaci trendeket, így akár az európai, akár a világ más pénzügyi központjai által kialakított trendek befolyással lehetnek a magyar részvények árfolyamának viselkedésére, mozgására. Egy negatív gazdasági esemény vagy egy tőzsdei kereskedést is érintő botrány visszavetheti a befektetők tőkepiacba vetett bizalmát, mely a tőzsdei likviditás alacsony szintjében és az árfolyamok csökkenésében mutatkozhat meg.

1.4. **Az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetésére vonatkozó kiemelt információk**

1.4.1. *Mely feltételek és ütemezés alapján fektethet be ebbe az értékpapírba?*

A Kibocsátó a jelen Tájékoztató közzétételének időpontjában meglévő Részvényeinek bevezetését kezdeményezi a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony I. ép. IV. em.) („**BÉT**” vagy „**Budapesti Értéktőzsde**”) által működtetett szabályozott piacra. A tőzsdei bevezetés során új részvények nyilvános kibocsátására, nyilvános tőkebevonásra vagy meglévő részvények eladására nem kerül sor, ennek következtében a jelen eljárás nem eredményez közvetlen tőkebevonást a Kibocsátó számára és ilyen módon nyilvános értékesítéshez kapcsolódó költségek sem merülnek fel. Továbbá azonos értékpapírosztályok jegyzésére, zártkörű elhelyezésére vagy más értékpapírosztályok előállítására nem kerül sor. Lekötési megállapodás megkötésére nem került sor. A Részvények vonatkozásában semmilyen személy sem vállalt kötelezettséget arra, hogy közvetítőként működjön közre a Részvények másodlagos kereskedésében oly módon, hogy vételi vagy ajánlati árak révén biztosítsa a Részvények likviditását.

1.4.2. *Ki az ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy?*

A Kibocsátó.

1.4.3. *Miért készült ez a tájékoztató?*

Jelen Tájékoztató abból a célból készült, hogy a Részvények bevezetésre kerüljenek a Budapesti Értéktőzsdére. A tőzsdei bevezetés során új részvények nyilvános kibocsátására, nyilvános tőkebevonásra nem kerül sor. A tőzsdei bevezetésre vonatkozóan a Kibocsátó nem tárt föl összeférhetlenségi okokat.