



Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
2024. évi féléves jelentés



Vezetői jelentés

**2024.06.30-ával végződő időszakra vonatkozó, az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard (IFRS) szerinti, auditált Pénzügyi
Kimutatások**

Igazgatóság tagjai

Érdi Zoltán Tamás (igazgatóság elnöke)

Dr. Árvai Roland Richárd

Nyíri Szabolcs Gyula

Felügyelőbizottság tagjai

Hanzsér Irén (elnök)

Kopcsándi Katalin

Molontay Tamás Péter

Társaság elérhetőségei

1097 Budapest, Illatos út 7/A

Web: www.eproliusingatlan.hu

E-mail: kelemen@eprolius.hu

Könyvvizsgáló adatai:

Dr. Lakatos László Péter (007102)

UNIKONTO Számvitelkutató Kft.

Kamarai regisztrációs száma: 001724

1. Tartalomjegyzék

Vezetőségi jelentés	6
1. Átfogó eredménykimutatás	15
2. Mérleg.....	16
2. Sajáttőke-változás kimutatás	17
3. Cash-flow kimutatás	18
4. Kiegészítő megjegyzések.....	19
5.1 IFRS-eknek való megfelelés	19
5.2 A pénzügyi kimutatások tartalma	19
5.3 A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja; az alkalmazott szabályrendszer és a mögöttes feltételezések, értékelési filozófia	19
5.4 Általános információk	20
5.5 Számviteli politika lényeges elemei, változó standardok.....	22
5. Átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	24
6.1 Árbevétel	24
6.2 Anyagjellegű ráfordítások.....	25
6.3 Személyi jellegű ráfordítások.....	25
6.4 Értékcsökkenés és értékvesztés	27
6.5 Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete.....	28
6.6 Egyéb működési bevétel	28
6.7 Egyéb működési ráfordítások	28
6.8 Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások	28
6.9 Tényleges adóráfordítás-Halasztott adó	29
6. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	30
7.1 Befektetési célú ingatlanok	30
7.2 Immateriális javak és tárgyi eszközök	32
7.3 Halasztott adókövetelés és kötelezettség.....	32
7.4 Vevőkövetelések.....	32
7.5 Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	33
7.6 Alaptőke (jegyzett tőke)	34
7.7 Bankhitelek	35
7.8 Egyéb kötelezettségek.....	37
7.9 Valós érték hierarchia	38
7. Egyéb közzétételek	40
8.1 Működési szegmensek	40

8.2 Egy részvényre jutó eredmény	42
8.3 Vezető tisztségviselők javadalmazása	42
8.4 Kapcsolt felek közötti tranzakciók (IAS 24)	42
8.5 Fordulónap utáni események	43
8.6 Mérlegen kívüli tételek, peres ügyek, szezonálitás	43
8.7 A Társaság tőkekezelése, egyéb jogszabályi megfelelés	45
8.8 Saját tőke megfeleltetés	46
8.9 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek	47
8.10A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató	48
8.11Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	48
8.12Felelősségvállalási nyilatkozat	49

A pénzügyi kimutatások 49 oldalt tartalmaznak.

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata

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

A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!

Vezetőségi jelentés

A 2024-as üzleti év első hat hónapjában a Társaság 360,66 millió Ft nettó árbevételt ért el az ingatlan bérbeadásból, valamint 11,7 millió forintos egyszeri bevétel is keletkezett, így a Társaság 2024. első félévi összbevétele 372,38 millió Ft volt, amely 40,1%-os emelkedés az egy évvel korábbihoz képest. A 2024 első féléves profit 180,5 millió forint, amely szemben áll a 2023-as hasonló időszak 110,5 millió forintos eredményével, amely így 63,3%-os emelkedést jelent.

A bérleti díjból származó bevétel tekintetében a várakozásokhoz (377,14 millió Ft) közel teljesített a Társaság, míg a profit 25,9 százalékkal elmaradt a várakozásoktól, amelyet főként a vevőköveteléseken elszámolt értékvesztés okozott. E tartozásokat azonban az érintett bérlők a jelentés készítéséig részben rendezték, így a tényleges eredmény a tervezett eredményhez képest nem mutat jelentős elmaradást.

Kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A 2023-as év és a 2024-es év első hat hónapja gyengélkedő kiskereskedelmi adatokat hozott, amelyet a GDP visszaesése, a rekordmértékű infláció, valamint az így kialakuló reálbér csökkenés, valamint a lakossági fogyasztás részleges elhalasztása okozott. A kiskereskedők helyzetét tovább nehezítette a 2022-2023-as évek energiakrízisének utóhatása, valamint a kiskereskedelmi szektort terhelő adók és egyéb kötelezettségek teljesítése.

A korábbi várakozások 2024-re GDP 3-4% körüli növekedést jeleztek előre, amelynek teljesülése a félév végén látott adatok alapján várhatóan nem teljesül, és az államháztartási folyamatokat látva nem várható, hogy a növekedés külső segítséggel kerüljön helyreállításra. Árnyalja ezt a képet, hogy a lakossági fogyasztás némiképpen emelkedett (a GDP-t főként a beruházások elmaradása húzta vissza). Mindez a kiskereskedelemre nehezedő nyomást jelent, és bár a különböző elemzések alapján ebben a szektorban is várható volt idénre a 2-3%-os növekedés, ez most kevésbé látszik megvalósulni.

A 2023-as év az említett nehézségek ellenére új belépőket is hozott a hazai piacra (RealMe, TEDi, JD Sports, Primark, stb.), amely annak a jele, hogy az e-kereskedelem penetrációja Magyarországon az egyes felmérések szerint a régiós átlag alatt van (8% vs 11,7%), és ez várhatóan 2026-ra sem fog érdemben megváltozni (Magyarország 10,6% szemben a régiós átlaggal, ami 14,1% lehet). Szintén e felmérések szerint a kiskereskedelem „sűrűsége” (azaz az egy főre jutó kiskereskedelmi üzletek területe) Magyarországon még mindig alacsony, mindezek azt vetítik előre, hogy a kiskereskedelem fizikai formája hazánkban várhatóan továbbra is növekedni fog, ami erősítheti a Társaság pozícióját, illetve az ingatlanok magas kihasználtságának fenntartását.

A bevásárlóközpontok részpiacán is hasonló a helyzet, Magyarországon régiós összehasonlításban alacsony a bevásárlóközpontok száma (a lakosság arányában), így várakozásaink szerint további fejlődésnek van tere – annál is inkább, mert egyes felmérések szerint a kiskereskedők továbbra is a bevásárlóközpontokban látják az üzletfejlesztési, növekedési lehetőségeket (többek között az értékesítési csatorna e-kereskedelemmel szembeni hatékonysága miatt). A felmérések szerint 2023-ban (a Társaság szekszárdi ingatlanát leszámítva) nem volt érdemi fejlesztés ezen a piacon.

Ipari ingatlanok piaca

2023-ban és 2024 első hat hónapjában az ipari termelés volumene összességében visszaesett, ezzel összefüggésben a Budapest környéki ingatlanok kihasználtsága egyes felmérések szerint kismértékben visszaesett, de történelmi összehasonlításban nem kiemelkedően. A Magyarországon folyamatban lévő nagyipari beruházások miatt ipari-logisztikai ingatlanok fejlesztése zajlik – ezzel növelve majd a kínálatot is.

Ingyatlanportfolió és valós nettó eszközérték

A győri ingatlan bérlői köre változatlan maradt, kisebb-nagyobb karbantartás jellegű beavatkozást leszámítva eseménytelen félévben vagyunk túl. Az egyik bérlő informatikai csalás áldozata lett, amelynek következtében akadoztak a számlák kifizetései, azonban ez a félév végére rendeződött, jelentős fennakadást nem okozott. A bérlővel a bérleti szerződés ilyen esetekre vonatkozó kompenzációját figyelembe véve elszámoltunk.

Az Eprolius Center Baja teljes kihasználtság mellett működik, a parkolórendszert a tavalyi év végén üzembe helyeztük. Tekintve, hogy Baján a fizető parkolás általánosságban nincs bevezetve, a vásárlóknak hozzá kellett szokniuk a rendszerhez, amely nem ment zökkenőmentesen, de a félév során a kezdeti nehézségek megoldódtak. 2023 decemberében megnyitotta élelmiszerüzletét a Penny-Market Kft., amely érezhetően megnövelte az áruház forgalmát, valamint növelte a Társaság bevételeit.

Az Eprolius Center Szekszárd felújítása 2023 novemberében lezárult, a bérlők megnyitottak. Ez alól az egyik földszinti bérlemény a kivétel, amelyre vonatkozó bérleti szerződés aláírása 2024. negyedik negyedévében várható, 2025. első negyedév végi üzletnyitással, amely 100%-os bérbeadottságot fog eredményezni. A parkolórendszer átadása a félév során megtörtént, azonban néhány szerencsétlen, vásárlói incidens miatt, melyek során a sorompó több ízben megrongálódott, a bevétel érdemben nem tudott megjeleni a Társaság könyveiben. A tárgydőszak során a legfelső, csonka emeleten lévő bérlő felmondta a bérleti szerződését, így az a terület jelenleg üresen áll. A Társaság menedzsmentje vizsgálja a hasznosítási lehetőségeket.

Miskolcon 2024 márciusában a teljes földszinten megnyitott a Sinsay ruházati üzlet, így ez az ingatlan is teljes kihasználtság mellett működik.

Dombóváron a felújítás megkezdődött, a befejezés várható ideje 2025. második negyedéve. A Társaság jó bonitású nemzetközi bérlőkkel történő bérleti szerződéskötéseket megkezdte.

A Társaság tulajdonát képező ipari ingatlanok esetében elmondható, hogy a bérlők jellemzően olyan iparágakban tevékenykednek, amelyek az utóbbi időben nehézségekkel kellett szembenézzenek. Ez meg is mutatkozik a bérleti díjak fizetésének nehézségeiben, illetve a bérleti kondíciók újratárgyalásában. Ennek eredményeképpen az Illatos úton a bérlő visszaadott területeket, valamint bérleti díj csökkentést kezdeményezett, amelyet a Társaság menedzsmentje jóváhagyott. Ezt ellensúlyozza az, hogy a bérleti szerződés újratárgyalása során a bérleti díj euróban került meghatározásra, illetve a futamidő meghosszabbításra került, valamint a Társaság főrésztvényesének egy másik érdekeltsége is megjelent a bérlők között. A kihasználtság mindezekkel együtt 97,89%-ra csökkent. A Gyömrői úton lévő ingatlan egyik bérlője a félév során nem tudta teljesíteni a bérleti díjakat, így azokat jelenleg a Társaság lejárt követelésként tartja nyilván, ezért megkezdtük a kölcsönös egyeztetéseket a helyzet rendezésére.

Gyöngyösön a fejlesztés előkészítése zajlik, a munkálatok várható megkezdése 2025. harmadik negyedévében lesz.

Társaságunk nagy hangsúlyt fektet az épületek energetikájának javítására: Baján hőszivattyú és napelem került beépítésre, Szekszárdon szintén hőszivattyút építettünk be és napelem telepítését tervezzük, Miskolcon szintén fenntartható rendszer (VRF) biztosítja a fűtést és hűtést, illetve Dombóváron is hőszivattyú telepítése van tervben. Ezt azért is kezeljük kiemelten, mert egyes felmérések szerint a kiskereskedők egyre inkább fontosnak tartják a fenntarthatóságot.

A Társaság ingatlanállományának becsült valós nettó eszközértéke 2024.06.30-án 6,18 milliárd Ft volt.

Adatok ezer forintban	2024.06.30	2023.12.31
Befektetési célú ingatlanok	11 155 055	10 779 300
Egyéb tárgyi eszközök	3 134	3 590
Immateriális javak	0	0
Nempénzügyi eszközök	11 158 189	10 782 890
Készletek	8 594	1 265
Vevőkövetelések	172 649	339 195
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	91 893	93 134
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	70 002	80 134
Pénzügyi eszközök	343 138	513 727
Hosszú lejáratú bankhitelek	3 751 519	3 738 657
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	904 850	814 241
Rövid lejáratú bankhitelek	335 462	382 964
Szállítói kötelezettségek	315 857	133 402
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13 110	50 647
Kötelezettségek	5 320 798	5 119 911
Nettó eszközérték	6 180 529	6 176 706

A Társaság ingatlanainak kihasználtsága a folyamatban lévő felújítások mellett is az érvényes szerződéseket tekintve jelenleg 75,96%-os, a bérleti díjjal súlyozott átlagos

hátralévő futamidő (WAULT¹) pedig 4,49 év a teljes portfólióra vetítve. A Társaság menedzsmentje a WAULT értékének emelkedését várja a közeljövőben tervezetten aláírásra kerülő bérleti szerződéseknek köszönhetően, a szekszárdi és a dombóvári ingatlanok vonatkozásában.

A 2024. első félévi eredmény

A 2024 első félévének eredménye alakulásában szerepet játszott a megemelkedett kihasználtság és a bérleti díjak érvényesített érték követése, amelyek együttesen 40,1%-kal emelkedő árbevétel idéztek elő az előző év azonos időszakához képest, amely így elérte a 360,3 millió forintot.

Az anyagjellegű ráfordításokat az elmúlt időszak inflációs nyomása, és az üzletnyitások miatt megemelkedett bérbeadott terület ellenére is alacsony szinten, 71,9 millió forinton tudtuk tartani, így a vizsgált időszak tekintetében 1,1%-os csökkenés volt tapasztalható ezen a soron.

A személyi jellegű ráfordítások 8,8%-kal, 19,9 millió Ft-ra emelkedtek, amely a bérek értékállóságának megőrzése érdekében történt béremeléseknek köszönhető.

Az értékcsökkenés soron nem volt érdemi változás, míg a vevőkövetelések értékvesztése soron 173,7%-os emelkedést kellett elkönyvelni, a vevőkövetelések akadozó beérkezése miatt. Az így elszámolt 51,9 millió forintos értékvesztés egy jelentős része azonban visszairásra fog kerülni, mert néhány számla azóta kifizetésre került.

Az adókat tartalmazó egyéb működési ráfordítások 4,2%-kal, 16,4 millió forintra emelkedtek.

A pénzügyi eredmény 31,4 millió Ft veszteséget mutat, ami 7,3%-os növekedés az előző évi veszteséghez képest. Ennek oka a kamatbevételek jelentős csökkenésében keresendő.

Finanszírozás

A Társaság hitelállománya 2024.06.30-án 4,086 milliárd forint volt, amelyek rendkívül kedvező, fix kamatozású EXIM, MNB NHP és Széchenyi Go! forint hitelek közül tevődnek össze. A Társaság menedzsmentjének döntése alapján, a banki finanszírozás nehézsége miatt és a Társaság projektjeinek zökkenőmentes megvalósítása érdekében a Társaság fő részvényesétől tagi kölcsönöket vett fel és tervez felvenni a jövőben. E hitelek kondíciói piaci alapon, a jogszabályi előírásoknak megfelelően kerültek meghatározásra.

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

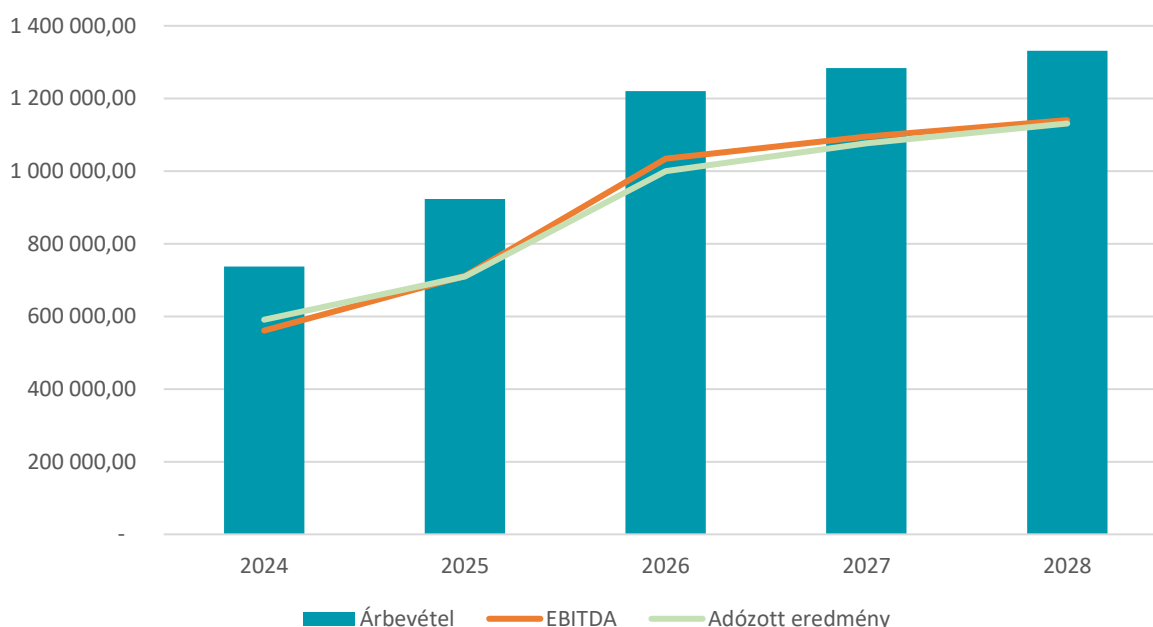
¹ WAULT: bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő, amelynek számítása során az összes bérleti szerződés súlyozott átlagos hátralévő futamidejét és a futamidő végéig esedékes bérleti díjakat veszi a Társaság figyelembe (WAULT: Weighted average unexpired lease term)

Előrejelzés

A Társaság az alábbi események megvalósulását várja az ingatlanok vonatkozásában:

2024Q4	Dombóvár felújítás zajlik
2025Q2	Dombóvár felújítás a negyedév végére befejeződik Szekszárd kihasználtság 100%-os
2025Q2	Dombóvár nyitás, a kihasználtság 100%-os
2025Q3	Gyöngyös fejlesztés megkezdődik
2026Q2	Gyöngyös fejlesztés befejeződik és megnyit az áruház

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



	2024	2025	2026	2027	2028
Árbevétel	737 735,45	923 464,78	1 220 642,31	1 283 514,25	1 330 943,66
Egyéb bevétel és ráfordítás (nettó)	(14 991,36)	(32 977,59)	(33 078,01)	(33 178,93)	(33 280,34)
Működési költségek	(161 766,90)	(178 985,56)	(153 219,32)	(155 472,07)	(157 209,80)
EBITDA	560 977,19	711 501,63	1 034 344,98	1 094 863,25	1 140 453,52
Értékcsökkenés és értékvesztés	(2 972,84)	(4 559,42)	(5 710,55)	(5 710,55)	(5 710,55)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	111 550,55	112 666,06	113 792,72	114 930,64	116 079,95
Működési eredmény	669 554,90	819 608,27	1 142 427,15	1 204 083,35	1 250 822,92
Pénzügyi műveletek eredménye	(78 603,44)	(109 904,12)	(142 265,46)	(127 441,69)	(119 745,49)
Adózott eredmény	590 951,46	709 704,14	1 000 161,69	1 076 641,65	1 131 077,43

Az előrejelzéseket a beszámoló készítésének időpontjában érvényben lévő szerződések, valamint az arra vonatkozó, előrehaladott tárgyalások alapján készítjük – amely előrejelzésekre jelentős hatással van egyéb tényezők mellett a forint euróval szembeni árfolyamának alakulása, valamint az építőipar helyzete, amely a projektek költségvetésén és időbeni megvalósulásán keresztül lehet hatással az előrejelzés

helyességére, illetve mivel becslés, nem garantálható, hogy a tényleges adatok is a fentiek szerint fognak alakulni.

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

A befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete tervezésekor éves átlagos 1%-os felértékelődéssel számoltunk annak okán, hogy 2023-ban a piaci helyzet mélyponton volt, a kamatok és az infláció rekordmagasságban, így a hozamelvárások is jelentősen megemelkedtek – ami kihatással volt az ingatlanok értékelésére. Várakozásaink szerint a javuló kamatkörnyezet csökkenő hozamelvárást hoz magával, ami pozitív hatással van az ingatlanok értékére.

Kockázatok

Általánosságban elmondható, hogy a hazai gazdasági környezet óvatosságra inti a piaci szereplőket. A gazdasági növekedés nem éri el a várakozások által korábban meghatározott szinteket, a fogyasztás szintje sem tudott érdemben növekedni, és a 2024-es évi költségvetési hiány további megszorításokat vetít előre, amelyek csökkenthetik az elkölthető pénzmennyiséget, illetve további terhek nehezedhetnek a kiskereskedelem szereplőire. Ez a Társaságot annyiban érintheti, hogy a kihasználatlan, vagy a közeljövőben fejlesztendő területeket nehezebben, vagy kedvezőtlenebb kondíciókkal tudja hasznosítani, amennyiben a leendő bérlők óvatosabbak lennének a terjeszkedésükkel, üzletnyitásaikkal kapcsolatban.

A borúsabb gazdasági kilátások kedvezőtlenül hathatnak a Társaság bérlői körének gerincét alkotó kiskereskedőkre, amely negatív hatással lehet a Társaság e körbe tartozó bérlőivel. A Társaság meglévő bérleti szerződésai nem tartalmazzak kizárólagosan forgalomarányos díjakat, így rövid távon a kiskereskedők által esetlegesen elszenvedett forgalomcsökkenés nincs közvetlen hatással a Társaság árbevételére.

A Társaság ipari ingatlanainak bérlői olyan iparágakban működnek, amelyek az elmúlt időszakban gyengélkedtek, különös tekintettel az olyan energia intenzív iparágakra, mint a söripar és az építőipar. Abban az esetben, ha ez a trend folytatódik, a bérlők fizetési képessége csökkenhet.

Ezen túlmenően a Társaság az eddigi terveknek megfelelően folytatja az ingatlanportfóliója felújítását, illetve fejlesztését, így az építőipari folyamatokkal szemben továbbra is van kitétsége.

A projektek finanszírozásával kapcsolatosan elmondható, hogy az elérhető hitelkamatok némileg mérséklődtek, de a lassú banki jóváhagyási folyamatok akadályozhatják a fejlesztések Társaság tervei szerinti ütemezésének megvalósulását.

A Társaság bérleti díjbevételeinek 80%-a származik a kiskereskedelmi ingatlanok bérbeadásából, így a hazai kiskereskedelmi helyzetet különös figyelemmel kíséri a Társaság menedzsmentje.

A hazai kiskereskedelmi forgalom a 2023. üzleti évben az előzetes adatok szerint 7,8%-kal emelkedett úgy, hogy közben az infláció ugyanebben az időszakban 17,6%-kal emelkedett, tehát elmondható, hogy reálértéken mintegy 8 százalékpontos csökkenést szenvedett el. Ehhez adódott hozzá a már említett energiaárak miatti megemelkedett rezsiköltség az üzletekben, ami összességében küzdelmessé tette a kiskereskedők életét.

A kiskereskedelem helyzete a 2024-es év első hónapjaiban sem javult érdemben (a nem élelmiszer forgalom 2024. januárban 0,9%-kal csökkent, élelmiszerjellegű is csak 0,6%-kal növekedett), az ún. „footfall”² alacsony szinten van, a kiskereskedők helyzete így továbbra is nehéz főként, hogy a vásárlóerő továbbra is nyomott szinten van - bár ez utóbbiban lehet előrelépés a dezinflációnak és a bérek (és minimálbér) emelkedésnek köszönhetően. Mindezek miatt egyes felmérések szerint a kiskereskedők bizalomindexe Magyarországon alacsony, azaz romló kilátásokkal számolnak.

A Társaság számára az jelent kockázatot a kiskereskedelmi szektor gyengélkedése miatt, hogy a meggyengült pénzügyi helyzetben lévő bérlők esetleg nem tudják fizetni a díjakat. Ezt a kockázatot enyhíti a tény, hogy a Társaság bérlői többnyire jó bonitású, nemzetközi nagyvállalatok, akiknek a termékeire a jelek szerint töretlen a kereslet és akikkel folyamatos a kapcsolattartás.

Az építőiparral kapcsolatos kockázatok továbbra is fennállnak, hiszen az ingatlanportfólió egy részének felújítása, fejlesztése még zajlik, és a projektek megvalósításának költsége és időtartama, és így a nyitás esetleges késedelmé okozhat gondot az előrejelzések megvalósulásában. Ezt a kockázatot mérsékli az a tény, hogy a Társaság és a fővállalkozója között intenzív és transzparens a kommunikáció, így a fejlesztések lefutása sokkal kiszámíthatóbb. Az építőipari általános visszaesés javíthatja a Társaság pozícióját a vállalkozókkal folytatott tárgyalások során.

A felújítással, bérlői szerkezet átalakításával érintett ingatlanok esetében az ezekkel a feladatokkal kapcsolatos hatósági engedélyek beszerzése szükséges, amelynek megfelelő időben történő megszerzése jelenthet kockázatot az érintett áruházak vagy bérlők megnyitására, annak időpontjára vonatkozóan.

Összegzés

Összeségében elmondható, hogy a Társaság által meghatározott stratégia bizonyítottan működik még a gazdasági visszaesés és magas infláció időszakában is – hiszen a Társaság eredményei még a nehéz gazdasági helyzet ellenére és a felújítások közepette is javulni tudtak.

Az is látszik az elemzésekből, hogy a régiós (és így a hazai) kiskereskedők az alacsony footfall³ és a magas energiaárak ellenére továbbra is a fizikai boltokban látják a terjeszkedés irányát, ami kiemelt helyzetbe hozza a Társaságot a megyeszékhelyek

² Egységnyi idő alatt egy üzletbe betérő vásárlók számának mutatószáma.

³ Egységnyi idő alatt egy üzletbe betérő vásárlók számának mutatószáma.

központjában lévő ingatlanaival. Ez az érdeklődés látszik is a bérlőkkel folytatott tárgyalásokon.

A fejlesztések szintén olyan területeket céloznak, amelyeken kiaknázatlan lehetőségek vannak az alacsony kiskereskedelmi sűrűség okán, így az előrejelzések megvalósulását várjuk.

A Társaság folyamatosan javuló eredményeinek köszönhetően, a 2024. április 24. napján tartott éves rendes Közgyűlés 2/2024.04.24. számú közgyűlési határozata alapján a Közgyűlés a Kibocsátó Számviteli törvénnyel összhangban készített IFRS-ek szerinti 2023. évi auditált beszámolójára tekintettel a Társaság az eredménytartalék terhére összesen 176,7 millió Ft, a forgalomban lévő 6.000.000 (azaz hatmillió) darab „A” sorozatú tőzsrészcvénye (ISIN azonosító HU0000188776) után részvényenként mintegy bruttó 29,45 Ft (azaz huszonkilenc egész negyvenöt század forint) osztalékot fizetéséről határozott a Társaság részvényesei részére 30 kereskedési napon belül. A tőzsrészvényekre járó osztalék kifizetése 2024. május 15. napján kezdődött a Társaság Részvénykönyvében 2024. május 8. napján nyilvántartott részvényesek részére.

Személyi változások

A Társaságnál 2024. első félévében nem volt személyi változás.

Felelősségvállaló nyilatkozat

A Vezetői Jelentés valós és megbízható képet ad az Eprólius Ingatlan Nyrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2024.09.26.

Érdi Zoltán Tamás
az igazgatóság elnöke

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



EPROLIUS INGATLAN NYRT.

EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

a 2024. június 30-án végződő pénzügyi évre

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

auditált

1. Átfogó eredménykimutatás

eFt	Kiegészítő magyarázatok	2024.06.30 nem auditált	2023.06.30 nem auditált
Árbevétel	6.1.	360 663	265 767
Egyéb működései bevétel	6.6.	11 723	1
Anyagjellegű ráfordítások	6.2.	(71 938)	(72 711)
Személyi jellegű ráfordítások	6.3.	(19 930)	(18 313)
Értékcsökkenés és értékvesztés	6.4.	(52 428)	(19 427)
Befektetési célú ingatlanok értékvesztési különbözete	6.5.	-	-
Egyéb működési ráfordítások	6.7.	(16 424)	(15 766)
Működési eredmény		211 666	139 551
Pénzügyi bevételek	6.8.	5 260	25 177
Pénzügyi ráfordítások	6.8.	(36 404)	(54 196)
Adózás előtti eredmény		180 522	110 532
Tényleges adóráfördítés	6.9.	-	-
Halasztott adó	6.9.	-	-
Adózott eredmény		180 522	110 532
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		180 522	110 532
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)		6 000 000	6 000 000
Egy részesvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)	8.2	30,09	18,42
Egy részesvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)		30,09	18,42
EBITDA			

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A megjegyzések oszlopban található hivatkozások a pénzügyi kimutatások 5 és 7 fejezeteire utalnak.

2. Mérleg

eFt	Kiegészítő magyarázatok	2024.06.30 nem auditált	2023.12.31 auditált
ESZKÖZÖK			
Befektetési célú ingatlanok	7.1	10 967 915	9 572 873
Befektetési célú ingatlanokra adott előlegek	7.1	187 140	1 206 427
Befektetési célú ingatlanok	7.1	11 155 055	10 779 300
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	7.2	3 134	3 590
Éven túli eszközök összesen		11 158 189	10 782 890
Készletek		8 594	1 265
Vevőkövetelések	7.4	172 649	339 195
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	7.5	91 893	93 134
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek		70 002	80 134
Forgóeszközök összesen		343 138	513 727
Összesen		11 501 327	11 296 618
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK			
Alaptőke (jegyzett tőke)	7.6	6 000 000	6 000 000
Eredménytartalék		180 529	176 706
Saját tőke összesen		6 180 529	6 176 706
Hosszú lejáratú bankhitelek	7.7	3 751 519	3 738 657
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		904 850	814 241
Hosszú lejáratú kötelezettségek		4 656 369	4 552 898
Rövid lejáratú bankhitelek	7.7	335 462	382 964
Szállítói kötelezettségek		315 857	133 402
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7.8	13 110	50 647
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	7.1	664 429	567 014
Összesen	7.1	11 501 327	11 296 618

*Az átfogó eredménykimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!
A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.
A megjegyzések oszlopban található hivatkozások a pénzügyi kimutatások 6 fejezetére utalnak.*

2. Saját tőke-változás kimutatás

Megnevezés	Alaptőke (jegyzett tőke)	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
2022.12.31	6 000 000	(227 034)	5 772 966
Tárgyidőszaki eredmény	-	110 532	110 532
2023.06.30	6 000 000	(116 502)	5 883 498
Tárgyidőszaki eredmény	-	293 209	293 209
2023.12.31	6 000 000	176 707	6 176 707
Osztalék (2024.04.24)	-	(176 700)	(176 700)
Tárgyidőszaki eredmény	-	180 522	180 522
2024.06.30	6 000 000	180 529	6 180 529

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

3. Cash-flow kimutatás

eFt	Notes	2024.06.30	2023.06.30
Adózás előtti eredmény		180 522	110 532
Nettó kamatráfordítás	6.8	31 325	8 177
Értékcsökkenés és értékvesztés	6.4	52 428	19 427
Hitelek: tranzakciós költség		-	(159)
Nem realizált árfolyamkülönbsétek (máshol ki nem emelt)	6.8	701	-
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: devizás tételek átértékelése	6.8	19	17 426
Pénzmozgással nem járó tételek		53 148	36 694
Készletek		(7 329)	(544)
Vevőkövetelések harmadik féllel szemben	7.4	217 775	(34 094)
Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	7.4	(102 696)	-
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	7.5	1 209	12 408
Szállítói kötelezettségek		181 742	(87 463)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7.8	(37 536)	(6 541)
Nettó forgótőke változása		253 165	(116 234)
Kapott kamat		1 361	22 638
Működési cash-flow		519 521	61 807
	7.1		
Befektetett eszközök beszerzése	7.2	(375 753)	(394 750)
Befektetési cash-flow		(375 753)	(394 750)
Hitelfelvétel	7.7	-	700 000
Hiteltörlesztés	7.7	(138 982)	(32 143)
Fizetett kamat	6.8	(32 689)	(30 814)
Fizetett osztalék		(176 700)	-
Kapott kölcsön	7.8	194 500	-
Finanszírozási cash-flow		(153 871)	637 043
Pénzeszközök változása		(10 103)	304 100
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: devizás tételek átértékelése	6.8	(19)	(17 426)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: várható hitelezési vesztesége	6.4	(10)	-
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		(10 132)	286 674

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

4. Kiegészítő megjegyzések

5.1 IFRS-eknek való megfelelés

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

Ezek az időközi pénzügyi kimutatások az IAS 34 Időközi pénzügyi kimutatások standardnak megfelelően készültek, így nem tartalmazznak minden olyan információt, amelyet az év végi pénzügyi kimutatások – az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása standard szerint – bemutatnak. Ezt az időközi pénzügyi kimutatást a 2023. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokkal (továbbiakban teljes pénzügyi kimutatás), együtt kell értelmezni.

5.2 A pénzügyi kimutatások tartalma

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

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

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

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

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

5.4 Általános információk

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

Székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A

Cégjegyzékszám: 01-10-140687

Adószám: 27322695-2-43

Főtevékenység: 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Telephelyek:

- 1103 Budapest, Gyömrői út 148.

Fióktelepek:

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

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

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

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

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

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

A Társaság operatív irányításáért az igazgatóság felel, melynek tagjai:

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

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

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

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

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

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

- MONYO Brewing Kft. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 148.; cégjegyzékszám: 01-09-191504; adószám: 24955791-2-42);
- Eprolius GmbH (székhely: Gonzagagasse 17 (c/o Auditreu), 1010 Wien, Österreich; UID nummer: ATU74070818)

A Társaságnak nincs olyan vállalkozása, amely leányvállalatnak minősülne.

5.5 Számviteli politika lényeges elemei, változó standardok

A Társaság nem változtatta meg az alkalmazott számviteli politikáit 2023-ról 2024-re. Ez alól kivételt képeznek az új standardok bevezetésével és a korábban nem létező tevékenységekkel kapcsolatos számviteli politikák alkalmazása.

Változó standardok

A Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottsága (IFRIC) a következő módosításokat bocsátotta ki 2024-ben:

IFRS 9 és IFRS 7 módosításai: Az IASB pontosította a pénzügyi eszközök osztályozására és mérésére vonatkozó követelményeket. Az ESG-kapcsolt jellemzőkkel rendelkező hitelek kezelésére vonatkozóan, valamint az elektronikus fizetési rendszerek által történő kötelezettségek rendezésére vonatkozóan hoztak létre új irányelveket. Ezek a módosítások 2026. január 1-jétől lépnek életbe.

IFRS for SMEs: Az IASB átdolgozta a KKV-k számára készült IFRS-t, beleértve a szerződéses bevételek kezelését és a konszolidált pénzügyi kimutatások készítését. Új közzétételi követelményeket vezettek be a pénzügyi kötelezettségek lejárat elemzésére és a nyugdíjtervekhez való várható hozzájárulásokra vonatkozóan.

DRM modell: A DRM (Dynamic Risk Management) modell bemutatási követelményeit is módosították, melyek alapján a pénzügyi kimutatásokban külön sorban kell bemutatni a DRM kiigazításokat és az esetleges nem összehangolt eredményeket.

IFRS 15 pontosítások: Az IASB az IFRS 15-ös standard főbb koncepcióit, például a kontroll és az ügynöki meghatározásokat tisztázta, valamint a szabályozási tevékenységek új közzétételi követelményeit vitatta meg.

Éves fejlesztések: Az éves fejlesztések részeként az IASB kisebb módosításokat hajtott végre az IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 és IAS 7 standardokon.

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

IFRS 17 - Biztosítási szerződések: Az IFRS 17 bevezetését az EU korábban már elfogadta, de további módosítások még jóváhagyásra várnak. Ezek a módosítások főként a biztosítási szerződések kezelésére vonatkozó irányelveket érintik.

IFRS 9 - Pénzügyi eszközök: A legutóbbi módosítások, amelyek az ESG-jellemzőkkel rendelkező hitelek és az elektronikus fizetési rendszerek által történő kötelezettség-kielégítések kezelésére vonatkoznak, szintén várnak az EU jóváhagyására.

IFRS 15 - Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek: Az IASB pontosította a fő- és ügynök-meghatározásokkal kapcsolatos irányelveket, amelyek még nem kerültek bevezetésre az EU-ban.

Éves fejlesztések: Az IASB által kiadott éves fejlesztések, amelyek kisebb módosításokat és pontosításokat tartalmaznak több IFRS standardban (pl. IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7), szintén jóváhagyásra várnak.

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

5. Átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

6.1 Árbevétel

Árbevétel (eFt)	2024.06.30	2023.06.30
Budapest, Illatos út 7/A.	12 422	15 842
Győr	96 549	92 245
Budapest, Gyömrői út 148.	61 240	57 515
Szekszárd	71 566	6 911
Baja	64 230	34 556
Miskolc	43 145	32 949
Dombóvár	11 183	23 100
Szekszárd - parkoló	280	-
Baja - parkoló	48	-
Bérleti és üzemeltetési díjak	360 663	263 118
Egyéb árbevétel	-	2 649
Összesen	360 663	265 767

Az árbevétel összesen 40,1%-kal növekedett 2023. év hasonló időszakához képest, amely főként annak köszönhető, hogy újabb bérleményi területek hasznosítása valósult meg, azaz a felújításokat követően kiadásra kerültek az ingatlanok. Ez természetesen növekvő árbevételt jelent a Társaság számára. A kihasználtság növelésén túlmenően a bérleti szerződésekbe ágyazott értékkeövetést is érvényesíteni tudta a Társaság, valamint a forint euróval szembeni gyengülése is okozott pár százaléknyi emelkedést a forintban kifejezett árbevételben.

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

A Társaság tevékenységét szezonáltság nem jellemzi.

6.2 Anyagjellegű ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások	2024.06.30	2023.06.30
Anyagköltség	2 001	20 202
Karbantartás	23 410	11 383
Szakértői tanácsadás	14 693	8 559
Menedzsment szolgáltatás	8 600	12 000
Megbízási díj	-	3 867
Részvények forgalombantartási díja	-	3 400
Könyvvizsgálat	300	-
Műszaki felülvizsgálat-ellenőrzés	17	35
Egyéb	14 355	6 147
Igénybe vett szolgáltatások értéke	61 375	45 391
Egyéb szolgáltatások értéke	8 562	7 118
Összesen	71 938	72 711

Az egyéb igénybevett szolgáltatások értéke elsősorban nem teljesült pályázatokhoz kapcsolódó díjak miatt növekedett meg.

A karbantartáshoz kapcsolódó költségek megduplázódtak, ennek oka az, hogy a kiadott bérleményi területek száma jelentősen megemelkedett, valamint az üzemeltetést végző partner érvényesítette a szerződés szerinti inflációs érték követést. Nem tartalmazza sem az árbevétel, sem a ráfordítások az azonos összegben többszámított közüzemi díjak összegét, mivel azokat nettó módon kellett megjeleníteni, hiszen e tekintetben a Társaság ügynökként jár el.

6.3 Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások	2024.06.30	2023.06.30
Béreköltség	7 085	6 241
Személyi jellegű egyéb kifizetések	10 722	10 139
Bérfjárulékok	2 123	1 933
Összesen	19 930	18 313

A béreköltség és a bérfjárulékok csekély mértékben emelkedtek, amely emelkedést a munkabérek infláció miatti emelése okozta.

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



A Társaság statisztikai állományi létszáma 2024. évben 1 (azaz egy) fő, míg az igazgatósági, valamint a felügyelőbizottsági és audit bizottsági tagok létszáma további 6 (azaz hat) fő volt.

A létszám 2024. évben nem változott.

6.4 Értékcsökkenés és értékvesztés

	2024.06.30	2023.06.30
Immateriális javak	-	-
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-	-
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	456	456
Értékcsökkenés	456	456
Vevőkövetelések értékvesztése	51 929	18 971
Várható hitelezési veszteség (ECL) - előlegek	32	-
Várható hitelezési veszteség (ECL) - pénzeszközök	10	-
Értékvesztés	51 972	18 971
Összesen	52 428	19 427

A Társaság tulajdonában lévő, nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt értékcsökkenés 456 eFt volt a vizsgálat időszakban.

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

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

A tárgyidőszakban - elsősorban a 180 napon túli vevőkövetelések állományának növekedése miatt – 51.929 eFt értékvesztés elszámolására került sor. Az értékvesztés a második félévben visszaírásra fog kerülni, mivel az érintett bérlők a kintlévőségek nagy részét a mérlegkészítés fordulónapját követően rendezték.

2024. első félévében a pénzeszközökre, valamint az adott előlegre is került elszámolásra várható hitelezési veszteség.

6.5 Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete

A Társaság 2024. első félében nem volt szükség értékkülönbözet elszámolására.

6.6 Egyéb működési bevétel

Egyéb működési bevételek eFt	2024.06.30	2023.06.30
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	1 754	-
Kapott késedelmi kamatok	9 768	-
Egyéb működési bevételek	202	1
Összesen	11 723	1

A késedelmes vevői fizetésekre kamat került felszámításra. A káreseményekkel kapcsolatos bevételek egy gépjármű károkozása miatt keletkeztek.

6.7 Egyéb működési ráfordítások

Egyéb működési ráfordítások eFt	2024.06.30	2023.06.30
Építményadó	14 974	14 487
Telekadó	1 322	1 190
Egyéb működési ráfordítások	128	89
Összesen	16 424	15 766

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

6.8 Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások

Pénzügyi bevételek (eFt)	2024.06.30	2023.06.30
Kamatbevétel	1 361	22 638
Árfolyamnyereség (realizált)	3 239	1 824
Árfolyamnyereség (nem realizált)	660	715
Összesen	5 260	25 177

Pénzügyi ráfordítások	2024.06.30	2023.06.30
Kamatráfordítás	32 686	30 815
Árfolyamveszteség (realizált)	1 235	3 206
Árfolyamveszteség (nem realizált)	1 380	19 151
Óvadéki díj	1 103	1 024
Összesen	36 404	54 196

A Társaság a szabad pénzeszközeit a megváltozott kamatkörnyezetben rövid lejáratú lekötések útján hasznosítja, a kamatbevétel jelentősen csökkent 2024. évben.

A Társaság bérleti szerződései túlnyomó részben (87,05%) euróban vannak denominálva, viszont a bérlők 27,2%-a forintban fizeti a bérleti díjat, ezért ezeken a tételeken – a forint gyengülése miatt – összességében árfolyamnyereség keletkezett.

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

6.9 Tényleges adóráfordítás-Halasztott adó

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

6. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

7.1 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanok (eFt)	Aktivált érték	Befejezetlen beruházások	Beruházásokra adott előlegek	Átértékelés piaci értékre 2023.12.31-ig	Átértékelés piaci értékre 2024. évben	2024.06.30
Budapest, Illatos út 7/A.	354 026	-	-	195 974	-	550 000
Győr	2 351 858	-	-	138 142	-	2 490 000
Budapest, Gyömrői út 148.	1 138 709	-	-	331 291	-	1 470 000
Szekszárd	3 065 574	-	-	(176 246)	-	2 889 328
Baja	1 810 396	-	-	(56 510)	-	1 753 886
Miskolc	1 248 644	73 038	181 440	(227 282)	-	1 275 840
Dombóvár	962 271	350	5 700	(382 621)	-	585 700
Gyöngyös	271 731	236	-	(131 667)	(0)	140 300
Összesen	11 203 209	73 625	187 140	(308 919)	0	11 155 055

A befektetési célú ingatlanok állománya 375.755 e Ft-tal nőtt a vizsgált időszakban. Üzembe helyezés a bajai és a szekszárdi ingatlanok esetében történt.

2023.évi összehasonlító adat:

Befektetési célú ingatlanok (eFt)	Aktivált érték	Befejezetlen beruházások	Beruházásokra adott előlegek	Átértékelés piaci értékre 2022.12.31-ig	Átértékelés piaci értékre 2023. évben	2023.12.31
Budapest, Illatos út 7/A.	354 026	0	0	229 331	(33 357)	550 000
Győr	2 351 858	0	0	428 142	(290 000)	2 490 000
Budapest, Gyömrői út 148.	1 138 709	0	0	341 291	(10 000)	1 470 000
Szekszárd	1 529 100	165 999	1 061 147	(420 505)	244 259	2 580 000
Baja	1 786 510	0	0	(333 258)	276 748	1 730 000
Miskolc	1 248 644	72 358	145 280	(223 135)	(4 147)	1 239 000
Dombóvár	962 271	350	0	(407 621)	25 000	580 000
Gyöngyös	271 731	236	0	0	(131 667)	140 300
Összesen	9 642 849	238 943	1 206 427	(385 755)	76 836	10 779 300

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

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

A befektetési célú ingatlanok a bankhitelek fedezetét is képezik, így az érintett ingatlanok zálogjoggal és elidegenítési tilalommal terheltek. A konkrét terhekről a 7.7 pont ad részletes információt.

7.2 Immateriális javak és tárgyi eszközök

Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)	Bruttó érték				
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró
	2024.01.01				2024.06.30
Immateriális javak	107	-	-	-	107
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	7 156	-	-	-	7 156
Összesen	7 263	-	-	-	7 263

Az immateriális javak és tárgyi eszközök fordulónapi állománya döntően a számítástechnikai szoftverek és hardverek, valamint 1 db személygépkocsi értékét takarja.

7.3 Halasztott adókövetelés és kötelezettség

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

7.4 Vevőkövetelések

eFt	Vevőkövetelések harmadik féllel szemben		Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	
	2024.06.30	2023.12.31	2024.06.30	2023.12.31
Nem lejárt	42 316	242 682	10 975	43 773
1-30 nap	-	10 339	24 956	30 414
31-60 nap	516	849	24 156	3 353
61-90 nap	285	1 516	27 984	-
91-180 nap	-	4 429	92 165	-
181-360 nap	-	22 052	-	-
360 nap <	29 391	7 954	-	-

Könyv szerinti érték	72 508	289 821	180 236	77 540
Értékvesztés	(29 148)	(28 166)	(50 947)	-
Összesen	43 360	261 655	129 289	77 540

A harmadik féllel szembeni vevőkövetelések záróértéke 217.313 eFt-tal csökkent 2023.12.31-éhez viszonyítva. Az eltérés főbb okai:

- aktívabb követeléskezelés
- a győri nemfizető bérlőt jó bonitású, nemzetközi bérlőre cserélte a Társaság

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések 102.696 e Ft-tal nőttek átmenetileg, a féléves jelentés közzétételéig azonban jelentősen lecsökkent a velük szemben nyilvántartott követelés egyenlege.

A lejárt követelések csökkentek az előző üzleti évhez képest.

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

7.5 Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések

Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (eFt)	2024.06.30	2023.12.31
Parkolók elszámolás	148	-
Szolgáltatásokra adott előlegek	25 000	25 000
Adósságszolgálati tartalék számla	19 000	19 000
Egyéb adó- és járulékkövetelések	1	-
ÁFA-követelés	41 389	43 090
Költségek, ráfordítások elhatárolása (aktív)	319	915
Bevételek elhatárolása	0	-
Tartozásátvállalás	6 069	5 128
Előlegekre, követelésekre elsz. hitelezési veszteség	(32)	-
Összesen	91 893	93 133

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

A beruházási tevékenységekkel összhangban áfa visszaigénylésre jogosult a Társaság.

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

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

7.6 Alaptőke (jegyzett tőke)

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

Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

7.7 Bankhitelek

Pénzintézet	Hitel típusa	Finanszírozás célja	Folyósítás dátuma	Kamat láb	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	2024.06.30
Raiffeisen Bank Zrt	EXIM refinanszírozási hitel	Budapest, 42296/7 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan megvásárlásának finanszírozása	2020.10.15	1,35%	48 214	160 714	-	208 929
Raiffeisen Bank Zrt	NHP hitel	Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozására (Győr)	2020.11.03	1,80%	23 117	522 732	622 056	1 167 904
Raiffeisen Bank Zrt	NHP hitel	Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozására (Baja, Miskolc, Szekszárd)	2021.04.15	1,80%	-	541 017	1 198 549	1 739 566
Raiffeisen Bank Zrt	SZB GO hitel	Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása	2022.03.25	0,50%	121 212	545 455	272 727	939 394
Raiffeisen Bank Zrt	SZB GO hitel	Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása	2023.03.01-től több részletben	1,00%	105 000	595 000	-	700 000
Bankhitelek (részösszeg)					297 543	2 364 918	2 093 332	4 755 793
Hitelek kamattámogatása								(660 104)
Tranzakciós költségek								(8 708)
Összesen								4 086 981

A Társaság minden pénzügyi intézetekkel szemben fennálló hiteltartozása forintban denominált. A fenti táblázatban található kamatlábak fix kamatlábak a kölcsönök teljes futamidejére vonatkozóan (melyek tartalmazzák a Társaság által fizetendő ügyleti kamatot, ügyleti kezelési költséget, azonban nem tartalmazza az SZB GO hitelhez kapcsolódó Garantiqa Hitelgarancia Zrt. 80%-os készfizető kezességvállalásának költségeit). A Társaság által a hitelei után fizetett effektív kamat a 2023-es pénzügyi évben 0,8% p.a. volt.

A hitelek becsült valós piaci értéke mintegy 660.104 eFt-tal alacsonyabb a könyv szerinti értéknél. A számítást a mérlegkészítés időpontjában a lehívott bankhitelek lejáratára vonatkozó BIRS⁴ alapulvételével lehetett elkészíteni. Ez a kedvező különbözet akkor kerülne realizálásra, ha a kötelezettségeket azonnal piaci alapúra cserélné a Társaság. Ha a hitelek szerződés szerinti teljesítéssel járnak le, akkor a valós érték különbözet az alacsonyabb kamatráfordítás útján jelentkezik.

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

⁴Budapesti Kamatswap Ügyletek (BIRS) pénzügyi referenciamutató

7.8 Egyéb kötelezettségek

eFt	2024.06.30	2023.12.31
Hitelekhez kapcsolódó elhatárolások	-	423
Bérelti szerződésekhez kapcsolódóan kapott óvadék	10	49 795
Hátrasorolt kötelezettség	194 500	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	194 510	50 218
Költségek, ráfordítások elhatárolása (passzív)	8 970	13 903
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	2 263	2 031
Egyéb adó és járulék kötelezettségek	1 688	34 622
Egyéb	191	91
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	13 111	50 647

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

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

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

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

7.9 Valós érték hierarchia

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

A Társaság az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik		
Megnevezés	2024.06.30	2023.12.31
Vevőkövetelések	172 649	339 195
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	50 069	-
Pénzeszköz és egyenértékeseik	70 002	80 134
Összesen	292 721	419 329
Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik		
Megnevezés	2024.06.30	2023.12.31
Banki hitelek	4 086 981	-
Szállítói kötelezettségek	315 857	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	194 510	4 121 621
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	2 454	133 402
Összesen	4 599 802	4 255 023

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

	2024.06.30		
	1.szint	2.szint	3.szint
Pénzügyi eszközök			
Vevőkövetelések	-	-	172 649
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	19 000	-	31 069
Pénzeszközök és egyenértékesek	70 002	-	-
Eszközök (összesen)	89 002	-	203 718
Pénzügyi kötelezettségek			
Banki hitelek	-	-	4 086 981
Szállítói kötelezettségek	-	-	315 857
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	194 510
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	2 454
Kötelezettségek (összesen)	-	-	4 599 802

Összehasonlító adatok 2023. évre:

	2023.12.31		
	1.szint	2.szint	3.szint
Pénzügyi eszközök			
Vevőkövetelések	-	-	339 195
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	-
Pénzeszközök és egyenértékesek	80 134	-	-
Eszközök (összesen)	80 134	-	339 195
Pénzügyi kötelezettségek			
Banki hitelek	-	-	-
Szállítói kötelezettségek	-	-	4 121 621
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	133 402
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	0
Kötelezettségek (összesen)	-	-	4 255 023

7. Egyéb közzétételek

8.1 Működési szegmensek

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

- ipari ingatlanok: Budapest, Illatos út 7/A. és Budapest, Gyömrői út 148. ingatlanok
- kereskedelmi ingatlanok: győri, miskolci, szekszárdi, bajai és dombóvári⁵ ingatlanok
- ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható: az előző két kategóriába nem sorolható általános, valamint továbbá a fejlesztési területnek minősülő gyöngyösi ingatlanra vonatkozó bevételek és költségek-ráfordítások

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

	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmensek közötti kiszűrés	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	73 662	287 001	-	-	360 663
Egyéb működési bevétel	-	9 970	-	1 754	11 723
Anyagjellegű ráfordítások	(4 611)	(39 547)	-	(27 780)	(71 938)
Személyi jellegű ráfordítások	-	(13)	-	(19 917)	(19 930)
Értékcsökkenés és értékvesztés	(10 606)	(41 322)	-	(499)	(52 428)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	-	-	-
Egyéb működési ráfordítások	(6 181)	(10 115)	-	(128)	(16 424)
Működési eredmény	52 263	205 972	-	(46 570)	211 666
Pénzügyi bevételek	-	2 010	-	3 250	5 260
Pénzügyi ráfordítások	(2 312)	(30 179)	-	(3 913)	(36 404)
Adózás előtti eredmény	49 951	177 804	-	(47 233)	180 522
Tényleges adóráfordítás	-	-	-	-	-
Halasztott adó	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	49 951	177 804	-	(47 233)	180 522

⁵ jelenleg raktárként hasznosítva, de felújítást követően kereskedelmi felhasználású lesz

Árbevételek levezetése	2024.06.30
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	360 663
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	227 755
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(47 233)
Összesen	180 522

A 2023. évi eredmények a következők voltak:

	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmensek közötti kiszűrés	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	75 533	190 234	-	-	265 767
Egyéb működési bevétel	-	-	-	1	1
Anyagjellegű ráfordítások	(5 112)	(44 106)	-	(23 493)	(72 711)
Személyi jellegű ráfordítások	-	(16)	-	(18 297)	(18 313)
Értékcsökkenés és értékvesztés	-	-	-	(19 427)	(19 427)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	-	-	-
Egyéb működési ráfordítások	(5 563)	(10 115)	-	(88)	(15 766)
Működési eredmény	64 858	135 997	-	(61 304)	139 551
Pénzügyi bevételek	-	413	-	24 764	25 177
Pénzügyi ráfordítások	-	(3 181)	-	(51 015)	(54 196)
Adózás előtti eredmény	64 858	133 229	-	(87 555)	110 532
Tényleges adóráfordítás	-	-	-	-	-
Halasztott adó	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	64 858	133 229	-	(87 555)	110 532

Árbevételek levezetése	2023.06.30
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	265 767
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	198 087
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(87 555)
Összesen	110 532

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

A Társaság jelentős vevői (főbb vásárlói) között három olyan partner található, akiknek az általuk generált árbevétele egyenként túllépi a Társaság összes árbevételének 10%-át. Ezek a bevételek a "Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmensben belül 123.672 e Ft értékben kerültek elszámolásra, az „Ipari ingatlanok” szegmensben belül 134.976 e Ft értékben a 2023. évben.

8.2 Egy részvényre jutó eredmény

	2024.06.30	2023.06.30
Adózott eredmény (eFt)	180 522	110 532
Törzsrészvények súlyozott átlaga (darab)	6 000 000	6 000 000
Egy részvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)	30,09	18,42
Egy részvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)	30,09	18,42

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

8.3 Vezető tisztségviselők javadalmazása

A tárgyidőszakban a Társaság vezető tisztségviselői a következő javadalmazásban részesültek:

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

Megnevezés	Igazgatótanács	Felügyelő Bizottság	Összesen
Bérek	10 800	9 000	19 800
Juttatások	-	-	-
Összesen	10 800	-	19 800

8.4 Kapcsolt felek közötti tranzakciók (IAS 24)

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

Társaság megnevezése	Eprolius Hungary Zrt (anyavállalat)	GORDIUSZ 95' Zrt (kapcsolt vállalat)	Living Bread Hungary Kft. (kapcsolt vállalat)	Monyo Brewing Kft. (kapcsolt vállalat)
Tárgyidőszaki forgalom	2024.01.01-2024.06.30			
Árbevétel	0	12 422	11 380	49 860
Anyagköltség	-	-	-	-
Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 600	1 910	-	-
Anyagjellegű ráfordítások	8 600	1 910	-	-
Fordulónapi egyenleg	2024.06.30			
Szállítói kötelezettségek	-	265 278	-	-

8.5 Fordulónap utáni események

A dombóvári ingatlan felújítását megkezdte a Társaság, annak befejezése 2025. második negyedévében várható.

8.6 Mérlegen kívüli tételek, peres ügyek, szezonális

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

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

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

Biztosítékot nyújtó jogi személy	Biztosítéki érték számítási alapja	Biztosítéki érték számítási alapjának értéke 2024.06.30.-al	A Társaság által a biztosítéki érték cserébe fizetendő éves nettó üzleti biztosítéki díj
Garantiqa Hitelgarancia Zrt.	1,7 milliárd Ft x 80% = 1,36 milliárd forint	1,3 milliárd forint	0,3% p.a.

Eprolius Hungary Zrt.	2022. június 22-én kötött 700 millió forint keretösszegű Széchenyi Beruházási Hítel GO! hitelből folyósított hitelösszeg biztosítékául szolgáltatott banki fedezeti érték, azzal, hogy ennek maximális értéke nem haladja meg a 700 millió forintot.	700 millió Ft	0,75% p.a.
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	------------

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

A Társaság kölcsönszerződései tartalmaznak pénzügyi és nem pénzügyi kötelezettségvállalásokat, melyek a szokásos piaci gyakorlattal megegyezők. A konkrét terhekről a 7.7 és a jelen 8.6 pontok adnak részletes információt.

Azon vállalkozói szerződések közül, amelyeket a Társaság a Gordiusz95 Zrt.-vel kötött a Társaság tulajdonában lévő ingatlanainak felújítására vonatkozóan, 2024.06.30-i napon a dombóvári, miskolci és szekszárdi ingatlanok felújítására vonatkozó szerződések voltak nyitottak.

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

A Társaság a fordulónapon nem érintett peres eljárásban.

A győri nemfizető bérlővel szemben felszámolási eljárás van folyamatban 7.103.825,- Ft összegű tőke és járulékai iránt, ami vagyon hiányában egyszerűsített felszámolás szabályai szerint fog lezajlani.

A Társaság kapcsolt vállalkozásának minősülő Gordiusz 95 Zrt.-vel szemben, egy folyamatban lévő polgári peres eljárás részeként elrendelt végrehajtást a Fővárosi Törvényszék a Társaság 2023. I. féléves Jelentése óta törölte. A per jelenleg is zajlik, azonban a Gordiusz 95 Zrt. menedzsmentje és a képviselőket ellátó ügyvédi iroda

véleménye a Gordiusz 95 Zrt. pernyertességét vetíti előre, és semmilyen módon nem veszélyezteti a Társaság működését.

A Társaság működésében jelentős szezonális nem tapasztalható.

8.7A Társaság tőkekezelése, egyéb jogszabályi megfelelés

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

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

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

	2024.06.30	2023.12.31
Jegyzett tőke	6 000 000	6 000 000
Saját tőke	6 180 529	6 176 706
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	103%	103%

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

Követelmény	2024. mutató	2023. mutató
Legalább 5 Mrd eFt induló tőke	6 Mrd	6 Mrd
Ingatlanportfólió aránya legalább 70% a mérlegfőösszeghez mérve	96,99%	95,42%
Egyetlen ingatlan aránya nem lehet nagyobb, mint 30% a mérlegfőösszeghez mérve	22,32%	23,10%
Visszafizetési kötelezettséget keletkeztető források nem haladhatják meg az ingatlanportfólió értékének 65%-át	39,59%	39,80%
Csak meghatározott tevékenységeket végezhet és csak meghatározott eszközöket birtokolhat	Teljesül	Teljesül
Meghatározott nagyságrendű közkétárhányad (legalább 25%)	25,22%	25,23%

8.8 Saját tőke megfeleltetés

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

A saját tőke egyeztetett értéke a következő 2024. június 30-án:

IFRS-ek szerinti saját tőke

IFRS-ek szerinti saját tőke (IFRS-ek szerinti eszköz és kötelezettségek különbsége)	6 180 529
+ kapott pótbefizetés IFRS-ek szerint kötelezettségként kimutatott összege	-
- adott pótbefizetés IFRS-ek szerint eszközként kimutatott összege	-
+ tőketartalékba helyezendő átvett pénzeszköz, ha az halasztott bevétel (IFRS)	-
+ átvett eszközök értéke, ha az halasztott bevétel (IFRS)	-
- tőkeinstrumentumot eredményező tőkeemelés, ha azt a tulajdonosokkal szembeni követelésként kellett kimutatni (IFRS)	-
Saját tőke (egyeztetett)	6 180 529

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

IFRS-ek szerinti jegyzett tőke

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

Jegyzett, de be nem fizetett tőke

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

Lekötött tartalék

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

Eredménytartalék

IFRS-ek szerinti adózott és ki nem osztott halmozott eredmény a korábbi évekből	539 856
+/- IFRS-ek szerint a felhalmozott eredmény javára vagy terhére elszámolt összegek	-
- Adott pótbefizetés eszközként kimutatott összege	-
- Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	-
+ Áttérés éve előtti záró eredménytartalék, az áttérési korrekciókkal korrigálva	(539 850)
Eredménytartalék (egyeztetett)	6

Adózott eredmény

Adózott eredmény, Szt. 114/A.§ 9. pontja	180 522
-------------------------------------------------	----------------

Értékelési tartalék

Egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek halmozott összege -

Tőketartalék

Egyeztetett saját tőke	6 180 529
- IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	(6 000 000)
- Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
- Eredménytartalék	(6)
- Adózott eredmény	(180 522)
- Lekötött tartalék	-
- Értékelési tartalék	-
Tőketartalék (egyeztetett)	2

Az egyeztetés eredményképpen létrejött saját tőke:

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

Jegyzett tőke	6 000 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
Tőketartalék	2
Eredménytartalék	6
Lekötött tartalék	-
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény	180 522
Saját tőke összesen (egyeztetett)	6 180 529

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

Eredménytartalék (egyeztetett)	6
Tárgyévi adózott eredmény	180 522
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	180 528

8.9 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

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

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

8.10 A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató

Könyvvizsgáló:

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

Könyvvizsgáló díjazása évi 6 032,5 eFt. Könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást a Társaságnak nem nyújt. Jelen pénzügyi kimutatások könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

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

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

8.11 Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Jelen féléves jelentést az igazgatóság megtárgyalta és közzétételre engedélyezte.

8.12 Felelősségvállalási nyilatkozat

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

Budapest, 2024.09.26.

Érdi Zoltán Tamás
igazgatóság elnöke

Nyíri Szabolcs Gyula
igazgatósági tag