

## TÁJÉKOZTATÓ

### az Eprolius Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A; adószám: 27322695-2-43; cégjegyzékszám: 01-10-140687; „Kibocsátó”),

mint Kibocsátó összes jelenlegi, azaz 6.000.000 darab, összesen HUF 6.000.000.000, egyenként HUF 1.000 névértékű, HU0000188776 ISIN azonosítójú dematerializált törzsrészvényeknek („Részvények”) a

### Budapesti Értéktőzsde által működtetett szabályozott piacra történő bevezetéséhez

A Tájékoztató összeállította és készítette: Eprolius Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A jelen tájékoztató („Tájékoztató”) a Kibocsátó zártkörű forgalomba-hozatal keretében kibocsátott Részvényeinek szabályozott piacra történő bevezetéséhez szükséges tájékoztató. A Tájékoztató az Európai Parlament és a Tanács (EU) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 Rendelete (2017. június 14.) („**Prospektus Rendelet**”), a Bizottság (EU) az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2019/980 Felhatalmazáson Alapuló Rendelete (2019. március 14.) („**Prospektus Bizottsági Rendelet**”), a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („**Tpt.**”), Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; adószám: 12853812-2-41; cégjegyzékszám: 01-10-044764; „**BÉT**” vagy „**Budapesti Értéktőzsde**”) 2021. április 01. napján hatályba lépő egységes szerkezetbe foglalt Általános Üzletszabályzata („**BÉT Üzletszabályzat**”) alapján készült.

A jelen Tájékoztatót a Magyar Nemzeti Bank a 2021. 11. 18. napján kelt. H-KE-III-679/2021.. számú határozatával engedélyezte.

### FIGYELMEZTETÉS

**A KIBOCSÁTÓ FELHÍVJA A FIGYELMET, HOGY A TÁJÉKOZTATÓ ÖSSZEÁLLÍTÁSA ÉS A KIBOCSÁTÓ RÉSZVÉNYEINEK A BUDAPESTI ÉRTÉKTŐZSDÉRE TÖRTÉNŐ TŐZSDEI BEVEZETÉSE SORÁN A KIBOCSÁTÓ A TPT. 23. § (1) BEKEZDÉS A) PONTJA SZERINTI KIVÉTELES SZABÁLY ALKALMAZÁSÁVAL BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÓ FORGALMAZÓ KÖZREMŰKÖDÉSÉT NEM VETTE IGÉNYBE. A TÁJÉKOZTATÓBAN SZEREPLŐ INFORMÁCIÓKÉRT KIZÁRÓLAG A KIBOCSÁTÓ VÁLLAL FELELŐSSÉGET. ENNEK ALAPJÁN A RÉSZVÉNYEK BEVEZETÉSÉNEK KOCKÁZATA A SZOKÁSOSTÓL ELTÉRŐEN MAGASABB.**

**A JELEN TÁJÉKOZTATÓ ÉRVÉNYESÉGÉNEK UTOLSÓ NAPJA: 2022. 11. 18. NAPJA. A TÁJÉKOZTATÓ ÉRVÉNYESÉGÉNEK LEJÁRATA UTÁN MÁR NEM ÁLL FENN AZ A KÖTELEZETTSÉG, MISZERINT JELENTŐS ÚJ TÉNYEZŐK, LÉNYEGES HIBÁK VAGY LÉNYEGES PONTATLANSÁGOK ESETÉN A TÁJÉKOZTATÓHOZ KIEGÉSZÍTÉST KELL FÜZNI.**

Kelt.: Budapesten a minősített elektronikus aláírásban jelzett időpontban

---

Érdi Zoltán Tamás  
Eprolius Ingatlan Zrt.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. ÖSSZEFOGLALÓ</b> .....	6
<b>1.1. Figyelmeztetéseket is tartalmazó bevezető</b> .....	6
<b>1.2. A Kibocsátóra vonatkozó kiemelt információk</b> .....	6
1.2.1. <i>Ki az értékpapír kibocsátója?</i> .....	6
1.2.2. <i>Melyek a kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?</i> .....	7
1.2.3. <i>Melyek a kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?</i> .....	8
<b>1.3. Az értékpapírokra vonatkozó kiemelt információk</b> .....	10
1.3.1. <i>Melyek az értékpapírok fő jellemzői?</i> .....	10
1.3.2. <i>Hol kereskednek az értékpapírokkal?</i> .....	11
1.3.3. <i>Melyek az értékpapírokra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?</i> .....	11
<b>1.4. Az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetésére vonatkozó kiemelt információk</b> .....	12
1.4.1. <i>Mely feltételek és ütemezés alapján fektethetők be ebbe az értékpapírba?</i> .....	12
1.4.2. <i>Ki az ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy?</i> .....	12
1.4.3. <i>Miért készült ez a tájékoztató?</i> .....	12
<b>2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b> .....	13
<b>2.1. A Kibocsátóra vonatkozó kockázati tényezők, melyek a Regisztrációs okmány 3. szakaszában is feltüntetésre kerülnek</b> 13	
<b>2.2. Az értékpapírra vonatkozó kockázati tényezők, melyek az Értékpapírjegyzék 2. szakaszában is feltüntetésre kerülnek</b> 21	
<b>3. TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY</b> .....	29
<b>1. Szakasz FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA</b> .....	29
1.1. Pont A regisztrációs okmányban megadott információkért felelős személyek azonosítása.....	29
1.2. Pont A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata.....	29
1.3. Pont Regisztrációs okmányban szakértői minőségben közreműködő személyek.....	29
1.4. Pont Harmadik feleltől származó információk.....	30
1.5. Pont Nyilatkozat jóváhagyásról.....	31
<b>2. Szakasz JOGSZABÁLY SZERINT ENGEDÉLYEZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK</b> .....	31
2.1. Pont A Kibocsátó könyvvizsgálóinak neve, címe, és tagsága.....	31
2.2. Pont Könyvvizsgálók személyében bekövetkező változások.....	31
<b>3. Szakasz KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b> .....	31
<b>4. Szakasz A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK</b> .....	32
4.1. Pont A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve.....	32
4.2. Pont A Kibocsátó cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszám és jogalany-azonosítója („LEI”).....	32
4.3. Pont A Kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama.....	32
4.4. Pont A Kibocsátó székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének címe, telefonszáma, valamint a Kibocsátó weboldala.....	32
<b>5. Szakasz ÜZLETI ÁTTEKINTÉS</b> .....	32
5.1. Pont Fő tevékenységek.....	32
5.2. Pont Legfontosabb piacok.....	46
5.3. Pont A Kibocsátó üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események.....	52
5.4. Pont Stratégia és célok.....	59

5.5.	Pont Összefoglaló adatok arról, hogy a Kibocsátó milyen mértékben függ szabadalmaktól, engedélyektől, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésektől vagy új gyártási eljárásoktól .....	60
5.6.	Pont A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok .....	62
5.7.	Pont Beruházások .....	65
<b>6.</b>	<b>Szakasz SZERVEZETI FELÉPÍTÉS</b> .....	<b>65</b>
6.1.	Pont A Kibocsátó csoportjának és a Kibocsátó csoporton belüli pozíciójának rövid ismertetése .....	65
6.2.	Pont A Kibocsátó jelentős leányvállalatainak felsorolása .....	67
<b>7.</b>	<b>Szakasz AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE</b> .....	<b>67</b>
7.1.	Pont Pénzügyi helyzet.....	67
7.2.	Pont Üzleti eredmény .....	75
<b>8.</b>	<b>Szakasz TŐKEFORRÁSOK</b> .....	<b>80</b>
8.1.	Pont A Kibocsátó saját tőkeforrásaira vonatkozó adatok .....	80
8.2.	Pont A Kibocsátó pénzforgalmának (cash flow) forrásai és összege, valamint szöveges bemutatása .....	82
8.3.	Pont A Kibocsátó hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása .....	84
8.4.	Pont Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a Kibocsátó üzleti tevékenységét .....	85
8.5.	Pont Az 5.7.2. Pontban említett kötelezettségvállalások teljesítéséhez szükséges finanszírozás várható forrásai .....	86
<b>9.</b>	<b>Szakasz SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET</b> .....	<b>86</b>
9.1.	Pont Annak a szabályozási környezetnek a bemutatása, amelyben a Kibocsátó működik, és amely jelentősen befolyásolhatja üzleti tevékenységét .....	86
<b>10.</b>	<b>Szakasz TRENDEK</b> .....	<b>88</b>
10.1.	Pont Trendek .....	88
10.2.	Pont Az ismert trendek, a bizonytalansági tényezők, a kereslet, a kötelezettségvállalások vagy események bemutatása, amelyek valószínűleg jelentős hatást gyakorolhatnak a Kibocsátó üzleti kilátásaira legalább a folyó pénzügyi évben .....	89
<b>11.</b>	<b>Szakasz NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY -BECSLÉS</b> .....	<b>89</b>
11.1.	Pont Közzétett nyereség-előrejelzés vagy -becslés.....	89
11.2.	Pont Új nyereség-előrejelzés vagy -becslés .....	89
11.3.	Pont Nyereségbecslésre vonatkozó nyilatkozat .....	89
<b>12.</b>	<b>Szakasz IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ TESTÜLETEK ÉS VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK</b> .....	<b>89</b>
12.1.	Pont Kiemelt személyek bemutatása .....	89
12.2.	Pont Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége .....	96
<b>13.</b>	<b>Szakasz JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK</b> .....	<b>96</b>
13.1.	Pont A Kibocsátó által az érintett személyeknek fizetett javadalmazás és természetbeni juttatások összege .....	96
13.2.	Pont A Kibocsátó vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott teljes összegek .....	97
<b>14.</b>	<b>Szakasz TESTÜLETI TAGSÁGGAL KAPCSOLATOS GYAKORLAT</b> .....	<b>97</b>
14.1.	Pont A jelenlegi megbízás lejártának időpontja, ha van ilyen, és a személy által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő .....	97
14.2.	Pont Az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai és a Kibocsátó vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő .....	97
14.3.	Pont Információk a Kibocsátó könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottságáról .....	97
14.4.	Pont Vállalatirányítási követelményeknek való megfelelésről szóló nyilatkozat.....	98
14.5.	Pont A vállalatirányításra gyakorolt esetleges lényeges hatások .....	98
<b>15.</b>	<b>Szakasz ALKALMAZOTTAK</b> .....	<b>98</b>

15.1.	Pont Alkalmazottakra vonatkozó statisztikai adatok.....	98
15.2.	Pont Részvénytulajdon és részvényopciók.....	98
15.3.	Pont Azon megállapodások ismertetése, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a Kibocsátó tőkéjéből....	99
<b>16.</b>	<b>Szakasz FŐRÉSZVÉNYESEK .....</b>	<b>99</b>
16.1.	Pont Az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjain kívül – azon személyek neve, akik a regisztrációs okmány keltének napján közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a Kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a Kibocsátóra irányadó magyar jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után.....	99
16.2.	Pont A Kibocsátó fő részvényeseinek eltérő szavazati jogai .....	100
16.3.	Pont A kibocsátó közvetlen és közvetett tulajdonosai és az ellenőrzésükkel való visszaélés megakadályozására hozott intézkedések .....	100
16.4.	Pont A Kibocsátó által ismert azon megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban a Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet .....	100
<b>17.</b>	<b>Szakasz KAPCSOLT FELEKKEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK.....</b>	<b>101</b>
17.1.	Pont A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek adatai .....	101
<b>18.</b>	<b>Szakasz A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....</b>	<b>103</b>
18.1.	Pont Múltbeli pénzügyi információk .....	103
18.2.	Pont Évközi és egyéb pénzügyi információk.....	104
18.3.	Pont A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata .....	104
18.4.	Pont Előzetes pénzügyi információk .....	104
18.5.	Pont Osztalékpolitika .....	104
18.6.	Pont Bírósági és választott bírósági eljárások .....	105
18.7.	Pont A Kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás .....	105
<b>19.</b>	<b>Szakasz KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK .....</b>	<b>105</b>
19.1.	Pont Alaptőke.....	105
19.2.	Pont A társaság alapító okirata és alapszabálya.....	108
<b>20.</b>	<b>Szakasz LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK .....</b>	<b>108</b>
20.1.	Pont Lényeges szerződések .....	108
<b>21.</b>	<b>Szakasz RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK .....</b>	<b>110</b>
21.1.	Pont Dokumentumok elérhetősége.....	110
<b>4.</b>	<b>TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VAGY ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK ÁLTAL KIBOCSÁTOTT BEFEKTETÉSI JEGYEKRE VONATKOZÓ ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK .....</b>	<b>111</b>
<b>1.</b>	<b>Szakasz FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA .....</b>	<b>111</b>
1.1.	Pont Az értékpapírjegyzékben megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek.....	111
1.2.	Pont Az értékpapírjegyzékért felelős személyek nyilatkozata .....	111
1.3.	Pont Az értékpapírjegyzékben szakértői minőségben közreműködő személyek .....	111
1.4.	Harmadik féltől származó információk .....	111
1.5.	Nyilatkozatok jóváhagyásról.....	113
<b>2.</b>	<b>Szakasz KOCKÁZATI TÉNYEZŐK .....</b>	<b>113</b>
<b>3.</b>	<b>Szakasz ALAPVETŐ INFORMÁCIÓK.....</b>	<b>113</b>
3.1.	Pont A működő tőkéről szóló nyilatkozat.....	113
3.2.	Pont Tőkeellátottság és kötelezettségek .....	113
3.3.	Pont A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége.....	114
3.4.	Pont Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása .....	114

<b>4.</b>	<b>Szakasz A FELAJÁNLOTT/PIACRA BEVEZETETT ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK</b>	<b>114</b>
4.1.	Pont A piacra bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, a nemzetközi értékpapír-azonosító számmal („ISIN”) együtt	114
4.2.	Pont Az értékpapírok létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok	114
4.3.	Pont Tájékoztatás arról, hogy az értékpapírok névre vagy bemutatóra szólnak-e, illetve nyomdai úton vagy dematerializált formában készültek-e	114
4.4.	Pont Az értékpapír-kibocsátás pénzneme	114
4.5.	Pont Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése	114
4.6.	Pont Új Kibocsátásra és előállításra vonatkozó határozatokról, felhatalmazásokról és jóváhagyásokról szóló nyilatkozat	115
4.7.	Pont Az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja	115
4.8.	Pont Az értékpapírok átruházhatóságára vonatkozó korlátozások ismertetése	115
4.9.	Pont Nyilatkozat felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozás meglétéről	115
4.10.	Pont Az előző pénzügyi évben és a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a Kibocsátó saját tőkéjére vonatkozóan tett nyilvános vételi ajánlat	115
4.11.	Pont Az értékpapírok adóügyi kezelésére vonatkozó információk	115
4.12.	Pont Szanálás befektetésekre gyakorolt lehetséges hatása	116
4.13.	Pont Az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetést kérő személynek a megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogalany-azonosítóját („LEI”)	116
<b>5.</b>	<b>Szakasz AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ NYILVÁNOS AJÁNLATTÉTEL FELTÉTELEI</b>	<b>116</b>
<b>6.</b>	<b>Szakasz A PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSRE ÉS A KERESKEDÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK</b>	<b>116</b>
6.1.	Pont Szabályozott piacra történő bevezetési iránti kérelem benyújtásáról szóló tájékoztatás	116
6.2.	Pont Azon piacok ahol már kereskednek az értékpapírokkal	116
6.3.	Pont Bevezetéssel egyidejűleg zártkörben jegyzett vagy elhelyezett értékpapírok	116
6.4.	Pont Közvetítők és árjegyzők adatai	116
6.5.	Pont Stabilizációra vonatkozó információk	116
6.6.	Pont Túljegyzés és meghirdetett mennyiségen felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója („greenshoe”)	116
<b>7.</b>	<b>Szakasz ELADÓ ÉRTÉKPAPÍROKKAL RENDELKEZŐK</b>	<b>116</b>
<b>8.</b>	<b>Szakasz A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLATTÉTEL KÖLTSÉGE</b>	<b>116</b>
8.1.	Pont A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség	116
<b>9.</b>	<b>Szakasz FELHÍGULÁS</b>	<b>117</b>
<b>10.</b>	<b>Szakasz KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK</b>	<b>117</b>
10.1.	Pont Tanácsadók adatai	117
10.2.	A jelen Tájékoztató elkészítésével kapcsolatban a Kibocsátó tranzakciós tanácsadója a Concorde MB Partners Kft. (székhely: 1051 Budapest, József Attila utca 1. 1. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-271355; adószám: 25372319-2-41; képviselő: Nagy Kálmán). Pont Az értékpapírjegyzékben szereplő egyéb információk, amelyek könyvvizsgálatát vagy felülvizsgálatát jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók elvégezték, és erről jelentést készítettek	117
<b>KERESZTHIVATKOZÁSI TÁBLA</b>		<b>118</b>
<b>MELLÉKLETEK LISTÁJA</b>		<b>136</b>

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ

### 1.1. Figyelmeztetéseket is tartalmazó bevezető

- 1.1.1. Az **Eprolius Ingatlan Zrt. A sorozatú Törzsrészvény**, 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 értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő 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@mnbb.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
<b>Összesen</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000/6.000.000</b>	<b>6.000.000/6.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

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 vagyonszármérlegeit. 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. – 2020.	2020.3.1. – 2020.6.30.	2020. 01. – 2020.	2020. 03. 01. – 2020.	2021. 01. 01. – 2021. 06. 30.

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

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

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

<sup>1</sup> Üzemi üzleti eredmény

<sup>2</sup> Adózott eredmény

<sup>3</sup> 2021.1.1.-2021.6.30. időszak összes bevétele elosztva a 2020.1.1.-2020.6.30. időszak összes bevételével, százalékban kifejezve, egy tizedesjegyre kerekítve

<sup>4</sup> Árbevétel arányos üzemi üzleti eredmény

<sup>5</sup> Összes bevétel arányos adózott eredmény

<sup>6</sup> A Kibocsátó 50 darab HUF 100 ezer névértékű részvénnyel rendelkezett az időszak végén, az egy részvényre jutó nyereség ennek alapján került kiszámításra.

<sup>7</sup> A Kibocsátó 50 darab HUF 100 ezer névértékű részvénnyel rendelkezett az időszak végén, az egy részvényre jutó nyereség ennek alapján került kiszámításra.

<sup>8</sup> A Kibocsátó 36.500 darab HUF 100 ezer névértékű részvénnyel rendelkezett az időszak végén, az egy részvényre jutó nyereség ennek alapján került kiszámításra.

<sup>9</sup> A Kibocsátó 6.000.000 darab HUF 1000 névértékű részvénnyel rendelkezett az időszak végén, az egy részvényre jutó nyereség ennek alapján került kiszámításra.

<sup>10</sup> 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 Szit. 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 Szit 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 Szit 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 belülrre vonatkozóan tekinthető diverzifikáltan működőnek. A világgpiaci 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 bérlok 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 kitétetett 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 piacon 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 hiteleket 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. Bérlok 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 bérlok 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 bérlok szerződés. A bérlok szerződések megkötésének hiánya, vagy azok nem rendeltetésszerű teljesítése a Kibocsátó üzleti tevékenységét tekintve magas kockázatot jelent, mivel annak fundamentális bevételtermelő képességét lehetetleníti 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 bérlok, 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 hasznosíthatóak 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 keresztül érdekközszefonódás 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 érdekközszefonódásra az érdekcsoport tagjai bármelyikének gyengébb teljesítménye negatív hatással lehet a Kibocsátó működésére és eredményességére.

#### 1.2.3.10. Gordiusz 95 Zrt. érdekközszefonódásából 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 járja 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 Csódtörvény 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 hitelszerződéséhez

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. Részvénypiaci kockázat – magas kockázat

A magyar részvénypiac 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 fektethetők 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.

## 2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

### 2.1. A Kibocsátóra vonatkozó kockázati tényezők, melyek a Regisztrációs okmány 3. szakaszában is feltüntetésre kerülnek

#### 2.1.1. A Kibocsátó pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázatok

##### 2.1.1.1. Szabályozott ingatlanbefektetési társasági minőség megszerzése – magas kockázat

A Kibocsátó jelenleg szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik a Szit. tv. alapján, amely bizonyos adózási előnyökkel jár. Erre tekintettel a Kibocsátónak 2021. 12. 31. napjáig be kell nyújtania a NAV részére a Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vétel iránti kérelmét, mely kérelemnek tartalmaznia kell, hogy a Kibocsátó a Szit tv. szerinti minden szükséges követelménynek megfelel, annak érdekében hogy a Kibocsátót szabályozott ingatlanbefektetési társasággá minősítsék, továbbá a Kibocsátót ezen kérelem alapján a NAV szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba kell vegye. Ennek többek között feltétele, hogy a Kibocsátó Részvényei bevezetésre kerüljenek a Budapesti Értéktőzsdére.

Abban az esetben, ha a Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba-vétele iránti kérelme bármilyen okból nem kerül benyújtásra a NAV-hoz a Szit tv.-ben előírt határidőig, úgy a Kibocsátó úgy veszíti el a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási státuszát, hogy nem kerül szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vételre. Ennek következménye lenne, hogy a szabályozott ingatlanbefektetési előtársasági minőségből eredő adóelőnyöket a Kibocsátónak bírsággal együtt kétszeresen vissza kellene fizetnie a vonatkozó adójogszabályok szerint.

Ilyen esetben a Kibocsátó által becsült bírsággal növelt visszafizetési kötelezettség összege a szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként történő nyilvántartásba vételétől (2020.03.13.) 2021. első félévéig (2021.06.30) terjedő időszakra a Kibocsátó által érvényesített adóelőnyök figyelembevételével nem haladná meg a HUF 370.000.000-ot. Továbbá a Kibocsátó által vélt visszafizetendő összeg bírsággal megnövelt értéke 2021. 12. 31-ig (mely tartalmazza a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási státuszba való nyilvántartásba vételtől (2020.03.13.) a 2021.12.31-ig terjedő időszakot), a Kibocsátó által becsült már érvényesített és jelen Tájékoztató elkészítését követő időszakra becsült jövőben érvényesítendő adóelőnyök figyelembe vételével, várhatóan nem haladná meg a HUF 510.000.000-ot. Ezen túl a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási státusz elvesztése olyan módon, hogy a Kibocsátót nem minősítik szabályozott ingatlanbefektetési társasággá negatív hatással járhatna a Kibocsátó mind eredményességére, mind reputációjára.

##### 2.1.1.2. Szabályozott ingatlanbefektetési társasági minőség megtartása – közepes kockázat

A Kibocsátónak a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként meg kell felelnie Szit. tv. által előírt követelményeknek és amennyiben a Kibocsátó nem felelne meg bármilyen okból a szabályozott ingatlanbefektetési társaságra előírt körülményekre, úgy a Kibocsátót a NAV törölhetné a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok nyilvántartásából és a Kibocsátó megszűnhetne szabályozott ingatlanbefektetési társaság lenni, amely negatív következményekkel járna a Kibocsátó eredményességére a vonatkozó adóelőnyök elvesztése okán, továbbá negatívan hathatna a Kibocsátó reputációjára.

##### 2.1.1.3. A Kibocsátó fő részvényese pénzügyi helyzetéből adódó kockázat – alacsony kockázat

A Kibocsátó fő részvényese, az Eprolius Hungary Zrt., amelyet főként tulajdonosi hitelek keretében finanszíroz a Kibocsátónak az Eprolius Hungary Zrt.-n keresztül közvetett minősített befolyással rendelkező tulajdonosa, a LISS Zrt. (korábban LISS Kft.). Egy olyan esetben, ha az Eprolius Hungary Zrt. LISS Zrt.-vel (korábban LISS Kft.) szemben fennálló kötelezettségei lejárttá és azonnal fizetendővé válnának, az Eprolius Hungary Zrt. feltételezhetően nem tudná egyszerre megfizetni a LISS Zrt. (korábban LISS Kft.) felé fennálló valamennyi kötelezettségeit, illikviddé válna. Egy, az Eprolius Hungary Zrt. esetleges fizetéseképtelensége negatívan érinthetné a Kibocsátót is.

#### 2.1.2. A Kibocsátó üzleti tevékenységével és iparágával kapcsolatos kockázatok

##### 2.1.2.1. Ingatlanpiaci ciklikusságból eredő kockázat – magas kockázat

A Kibocsátó kizárólag Magyarország területén belülről vonatkozóan tekinthető diverzifikáltan működőnek. A világgazdasági és európai makrogazdasági helyzet önmagában hatással van a magyarországi makrogazdasági helyzetre és ezzel együtt az ingatlan bérlet pénzügyi helyzetére, a bérlet 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.

#### 2.1.2.2. Bérlői 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 bérelti és üzemeltetési díjak mellett, amely a megfelelő bérlői 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 bérlői szerződés. A bérlői szerződések megkötésének hiánya, vagy azok nem rendeltetésszerű teljesítése a Kibocsátó üzleti tevékenységét tekintve magas kockázatot jelent, mivel annak fundamentális bevételtermelő képességét lehetetleníti 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 bérlői, illetve szerződéses partnerei nem szerződésszerű teljesítése negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

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

A Kibocsátónak mind jogszabályból, mind bérelti 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 bérlői portfólió által megkívánt, szükséges szolgáltatási színvonal biztosítása, amelynek elmulasztása esetén bérelti díj kiesés és / vagy büntetés (pl.: bírság, kötbér, kártérítés) sújthatja a Kibocsátót.

Továbbá, az ingatlanok üzemeltetése során az ingatlanokat károk érhetik, beleértve, de nem kizárólag: természeti károk (például: szél, eső – beázás, tűz), valamint rongálás, vandalizmus (például: gépészeti elemek, egyéb berendezések, üvegfalak, hirdető felületek nem szándékos, vagy szándékos rongálása), valamint az ingatlanok gépészetének és egyéb egységeinek üzemeltetése, karbantartása, cseréje, felújítása további kockázatokat rejt.

Az üzemeltetés során kockázatot jelent például, hogy bizonyos károkra vonatkozóan a Kibocsátó vagyoni és felelősségbiztosítása elképzelhető, hogy nem nyújt kellő fedezetet a bekövetkező kár értékéhez képest, valamint a Kibocsátónak önrész terhét kell viselnie, valamint bizonyos esetekben elképzelhető, hogy a Kibocsátó biztosítása nem érvényesíthető, illetve bizonyos károkra a Kibocsátó biztosítása nem terjed ki. Egyes esetekben további kockázat, hogy amennyiben a Kibocsátó által szerződéses keretek között megbízott üzemeltető vét hibát, akkor nem minden esetben biztosított, hogy az okozott kárt a Kibocsátó az üzemeltetővel, vagy annak biztosítójával meg tudja téríttetni.

Általánosságban az ingatlanok üzemeltetése, és az építési tevékenység, mint például a megvásárolt épületek felújítása, fejlesztése és / vagy esetleges zöldmezős beruházások fejlesztése során kiemelt kockázat az alapanyagárak és munkadíjak emelkedése, illetve a szükséges építőipari kivitelezői kapacitás pontos és szakmailag megfelelő módon történő biztosítása. Ezen kockázati faktorok a Kibocsátó üzleti tevékenységének fundamentumaival kapcsolatosak, negatív irányú változások nagyban befolyásolhatják a Kibocsátó eredményességét.

A fentiekben túl, a Kibocsátó az ingatlanjainak megvásárlása során nem minden esetben kapta meg az ingatlanokra vonatkozó, eredeti építéskori építési dokumentációt, amelynek következtében a Kibocsátónak nincs teljes bizonyossága az ingatlanjai valamennyi építéskori műszaki paramétereinek pontosságáról. Az ilyen paraméterek esetleges pontatlansága hátrányosan érintheti az ingatlanok megítélését abban az esetben, ha valamely műszaki paraméterről bármilyen okból utóbb kiderül, hogy a Kibocsátó által megrendelt szakértői felmérések szerint sem volt pontos.

#### 2.1.2.4. 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 kintlévőség a Kibocsátó által azonnal esedékessé válhat az adott bank felé.

#### 2.1.2.5. 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.

#### 2.1.2.6. EUR/HUF devizaárfolyamkockázat – közepes kockázat

A Kibocsátó a fő bevételi forrásának számító bérleti szerződéseit főként euró devizanemben történő elszámolással, de magyar forintban történő fizetés mellett köti meg. Ezen felül a Kibocsátó költségei, illetve a hitelszerződéseiből eredő adósságszolgálatok is, főként magyar forintban merülnek fel. Ennek következményeként, ha adott esetben a magyar forint az euró devizához képest erősödne, az negatív hatással lenne a Kibocsátó eredményességére, mivel a bérleti szerződésekben rögzített euró alapú elszámolás, de magyar forint szerinti kifizetések alacsonyabb forintban rögzített árbevételt jelentenének, mely negatív hatással lenne a Kibocsátó forintban számított eredményességére.

#### 2.1.2.7. A Kibocsátó kereskedelmi hitelfinanszírozáson keresztül történő forrásszerzési lehetőségeinek kockázata – közepes kockázat

A Kibocsátó jelenleg a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram Hajrá, illetve az Eximbank vonatkozó programjai keretein belül kamattámogatott hitelekhez fordul igénybe. Ezen hiteleknek köszönhetően kedvezményes kamatköltség mellett, addicionális tulajdonosi értéket teremt a vállalat. A jövőben a támogatott hitelek rendelkezésre állása és a Kibocsátó ezekre való jogosultsága nem biztosított. Ebből kifolyólag feltételezhető, hogy a Kibocsátó a jövőbeni beruházásait és ingatlanvásárlásait nem támogatott, kevésbé kedvező, piaci hitelfeltételek mellett lesz képes megvalósítani, amely negatívan befolyásolhatja a Kibocsátó eredményességét. Továbbá a Kibocsátó rendszeresen vizsgálja a kereskedelmi banki hitelei refinanszírozhatóságának lehetőségét, mely refinanszírozások sikeressége függ a piacon elérhető feltételektől, és hitelkínálattól.

#### 2.1.2.8. Üzemeltetési költségek növekedése – közepes kockázat

A Kibocsátó üzletpolitikájának fontos és alapvető eleme az üzemeltetési költségek (beleértve az energiaköltségeket) bérlőkre történő áthárítása. Azonban, azokban az esetekben, amikor ez nem így történik felmerül annak kockázata, hogy az üzemeltetési költségek szintje emelkedik. Amennyiben a megemelkedett díjak nem vagy nem teljes mértékben háríthatók át a bérlőkre, az a Kibocsátó eredményességét negatívan érintheti. Továbbá a Kibocsátó szerződéses viszonyban alvállalkozóval végezteti az ingatlanok műszaki és operatív üzemeltetését. Ezen műszaki és operatív üzemeltetések költségeinek növekedése negatívan befolyásolhatja a Kibocsátó eredményességét.

#### 2.1.2.9. Az ingatlanok üzemeltetését végző Gordiusz 95 Zrt. ingatlanüzemeltetés területén lévő tapasztalatának hiánya – közepes kockázat

A Kibocsátó ingatlanjainak üzemeltetését szerződés alapján végző Gordiusz 95 Zrt. nem rendelkezik hosszútávra visszamenő tapasztalatokkal az ingatlanüzemeltetés területén, amely okán az üzemeltetés során különböző menedzsment hibák merülhetnek fel, amely adott esetben negatív hatással lehet a Kibocsátó működésére és eredményességére.

#### 2.1.2.10. A Kibocsátó ingatlanjainak állapotából eredő kockázat – közepes kockázat

A Kibocsátó ingatlanportfóliójába tartozó ingatlanok nem újjépítésűek. A kiskereskedelmi ingatlanok esetében például a Győri ingatlan becsült építési éve 1950<sup>11</sup>, míg a Szekszárdi, és Bajai ingatlanok becsült építési éve 1975<sup>12</sup>. A Miskolci ingatlan becsült építési éve 1980<sup>13</sup>. A Dombóvári ingatlan becsült építési évére vonatkozóan a Kibocsátónak jelenleg nincs értékbecslési dokumentációval alátámasztható szakvéleménye, azonban ezen ingatlan építési éve a korábban felsorolt ingatlanokéhoz hasonló.

A kiskereskedelmi ingatlanok energetikai besorolása, a felújítási és energiahatékonysági beruházásokat követően sem lesz CC – korszerű szintűnél magasabb a Kibocsátó tervei szerint, és annak is van kockázata, hogy a felújítások megvalósítását követően ezen energetikai besorolást a Kibocsátó minden kiskereskedelmi ingatlana eléri. Kockázatot jelent, hogy mind a bérlői, mind a finanszírozói igények a magasabb energiahatékonysági besorolású ingatlanok felé tolnak, így mind a bérbeadás, mind a finanszírozás kihívást jelenthetnek a Kibocsátó számára.

A Kibocsátó ipari-logisztikai és az azokhoz kapcsolódó irodaépület területek ennél újabb építésűek, de azok sem újjépítésű ingatlanok. Az Illatos úti ingatlan becsült építési éve 2011<sup>14</sup>, valamint a Gyömrői úti ingatlan becsült építési éve 2015.<sup>15</sup> Ezen ingatlanok korszerűbbek, energetikai besorolásuk magasabb.

11 IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft. által végzett 2020 Szeptemberi kibocsátású értékbecslési dokumentáció alapján

12 Euro-Immo Expert Kft. által 2020.11.10.-vel kiállított értékbecslési dokumentáció alapján

13 Euro-Immo Expert Kft. 2020.11.17.-vel kiállított értékbecslési dokumentáció alapján

14 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. által 2017.09.29 dátummal kibocsátott értékbecslési dokumentáció alapján

15 IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft. 2020.09.02 dátummal kibocsátott értékbecslési dokumentáció alapján

#### 2.1.2.11. A Kibocsátó ingatlanjainak károsodásából eredő kockázat – közepes kockázat

A Kibocsátó ingatlanjai kitéttek különböző természeti és egyéb károsodásoknak (így többek között, de nem kizárólagosan tűzkár, vízkár, viharkár, vandalizmus, rongálás, stb.), amely károsodások nem teljes mértékben fedezettek biztosítással, mivel a Kibocsátónak önrész kárviselési kötelezettsége van, továbbá a biztosítások szerinti kártalanítási összegek maximalizáltak. Ezen felül felmerülhet, hogy a biztosító bármely adminisztratív vagy jogi okból a kártalanítási összeg kifizetését megtagadja a Kibocsátó felé.

#### 2.1.2.12. Az eladósodottság és Kibocsátó hitelszerződéseiben lévő a Kibocsátó üzleti működésére vonatkozó döntéseket korlátozó kötelezettségvállalások – közepes kockázat

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó jelentős banki hitelállománnyal rendelkezik, fontos figyelembe venni azt, hogy a banki hitelezők a Kibocsátó biztosított hitelezőinek minősülnek, míg a Részvények tulajdonosai a Kibocsátó tőkebefektetői. Az eladósodottság ténye egyrészt azt eredményezi, hogy a Kibocsátó hitelezői – biztosított hitelezői pozíciójukból fakadóan, illetve a hitelkeretek terhére folyósított kölcsönök jelentős összegszerűségének tükrében – fontos ellenőrzési és egyéb jogokkal rendelkeznek a Kibocsátó működése kapcsán, másrészt pedig a Kibocsátó esetleges fizetési képtelensége esetén a Részvények tulajdonosait megelőzően térülnek a Kibocsátó eszközeiből.

#### 2.1.2.13. Üzemeltetési költségek átháríthatósága – alacsony kockázat

A Kibocsátó üzletpolitikájának fontos és alapvető eleme az üzemeltetési költségek (beleértve nem kizárólagosan a közüzemi díjakat, őrzés-védelem költségét, stb.) bérlőkre történő áthárítása. Egyedi esetekben azonban előfordulhat, hogy az üzemeltetési költségek nem átháríthatók vagy a Kibocsátó diszkrecionális döntése alapján nem kívánja áthárítani a bérlőire. Az ilyen egyedi esetek negatívan érinthetik a Kibocsátó eredményességét. Ezen felül olyan esetben, ha a Kibocsátó nem tudja bérbeadni az ingatlanjait, úgy az üzemeltetési költségeket nincs kire áthárítani, amely így a Kibocsátó saját költségévé válik, ezzel negatívan befolyásolva a Kibocsátó eredményességét.

#### 2.1.2.14. Jelentős tárgyszerző-beruházás hatása a készpénztermelő képességre – alacsony kockázat

Előfordulhat, hogy a Kibocsátó jelentős tárgyszerző-beruházást valósít meg eredménye és tartalécai terhére. Egy ilyen beruházás megvalósításának több oka lehet, a teljesség igénye nélkül történhet biztosítással nem vagy nem teljes mértékben fedezett káresemény esetén, átalakuló piaci elvárások hatására szükségessé váló fejlesztés vagy karbantartás kapcsán, technológiai vagy egyéb üzleti fejlődés eredményeképpen, illetve egy jelentősebb átalakítás kapcsán. Egy ilyen beruházás megvalósítása esetén a Kibocsátó szabad készpénztermelő képessége a beruházás költségei miatt rövidtávon lecsökken, illetve az adott épület lezárásából fakadóan akár realizálható árbevételről is eleshet. Egy ilyen beruházás rövid- és középtávon csökkentheti a Kibocsátó eredménytermelő képességét, ronthatja annak likviditási helyzetét és csökkentheti osztalékhozamát.

#### 2.1.2.15. A Kibocsátó eszközei, illetve Részvényei értékének esetleges csökkenéséből eredő kockázat – alacsony kockázat

A Kibocsátó hitelezői számára a nyújtott hitelek biztosítékaul adta az ingatlanportfóliójába tartozó egyes ingatlanjait. A hitelek biztosítéki eszközei értékének jelentős csökkenése esetén ideértve többek között az ingatlanok, illetve a Részvények esetleges, értékbecsléssel kimutatott értékcsökkenése vagy leértékelődése okán a Kibocsátó hitelezői jogosulttá válhatnak kiegészítő biztosítékot kérni a Kibocsátótól. Nem garantálható azonban, hogy a Kibocsátó további, biztosíték céljára megfelelő eszközöket tud kiegészítő biztosítékaul adni egy ilyen esetben, így egy ilyen esetleges kiegészítő biztosíték kérését nem tudna teljesíteni, amely adott esetben felmondási eseménynek minősülhet egy adott hitelszerződés vonatkozásában, amelynek következtében az adott hitel felmondhatóvá és így azonnal esedékessé válhatna, amely a Kibocsátó eredményességét, valamint cash-flow helyzetét negatívan befolyásolhatná.

A Kibocsátó ingatlanai összesített értékének csökkenése esetén felmerülhet a Kibocsátóra vonatkozó Szt. tv. szerinti, illetve a Kibocsátó hitelszerződése szerinti tőkeáttételi (hitelfedezeti mutató) követelményeknek való nem megfelelés, amely meg nem felelés következménye a Szt. tv. szerinti tőkeáttételi (hitelfedezeti mutató) követelményeknek való nem megfelelés esetén a szabályozott ingatlanbefektetési társasági státusz megtartását veszélyeztetheti, valamint a Kibocsátó hitelszerződése szerinti tőkeáttételi (hitelfedezeti mutató) követelményeknek való nem megfelelés esetén pedig az ilyen nem megfelelés felmondási esemény lehet, amely felmondási eseményre alapozva az adott hitelező jogosult lehet az adott hitelszerződés(ek) szerinti követeléseit azonnal esedékessé és visszafizetendővé tételére és a hitelszerződés felmondására, amennyiben a Kibocsátó nem nyújt kiegészítő biztosítékot a hitelezője által elvárt módon.

#### 2.1.2.16. A Kibocsátó hitelszerződéseinek törlesztési struktúrája és refinanszírozási kockázat – alacsony kockázat

A Kibocsátó kereskedelmi banki hiteleinek törlesztési struktúrája jellemzően a hitelek futamideje alatt alacsonyabb törlesztési összegeket és a hitelek futamidejének végén egy nagyobb összegű végtörlesztési összeget ír elő a Kibocsátó számára. Erre tekintettel a Kibocsátónak a hitelei futamidejei végén jelentősebb összegű végtörlesztési fizetési kötelezettsége van. Abban az esetben, ha a Kibocsátó nem képes refinanszírozni ezeket a kötelezettségeket, likviditási problémák léphetnek fel.



#### 2.1.2.17. BÉT Mentorprogram – alacsony kockázat

A Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde tőzsdére lépést támogató mentorprogramja keretében vissza nem térítendő támogatást kapott és kap, összesen HUF 22.037.500 összegben, a Részvényeknek a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetéséig a Budapesti Értéktőzsdétől, amely elszámolási kötelezettség megfelelő teljesítésének feltételével vissza nem térítendő. Egy esetleges elszámolási vagy teljesítési hiba esetén felmerülhet, hogy a Kibocsátó nem kapja meg az adott támogatást vagy a kapott támogatást vissza kell fizetnie, amely a Kibocsátó pénzügyi helyzetét negatívan érinthetné.

#### 2.1.2.18. A Kibocsátó energiahatékonysági beruházásra kapott vissza nem térítendő támogatás megfelelő elszámolásának kockázata – alacsony kockázat

A Kibocsátó a szekszárdi, bajai, és dombóvári ingatlanai vonatkozásában energiahatékonysági célú fejlesztésekre vissza nem térítendő támogatásokat nyert pályázat útján GINOP-4.1.4-19 keretén belül, amely támogatásokat igénybe tervez venni, amelynek feltétele, hogy a beruházással a Kibocsátó a pályázati feltételekben és a támogatási szerződésben rögzítettek szerint megfelelően elszámol. Az elszámolás hibája esetén a Kibocsátó az elnyert támogatást nem kapná meg. Az elnyert támogatások összesített értéke, mely az igénybevehető vissza nem térítendő összeget tartalmazza: HUF 64.210.333<sup>16</sup> + HUF 66.919.720<sup>17</sup> + HUF 47.956.250<sup>18</sup>.

#### 2.1.2.19. IT kockázat – alacsony kockázat

A Kibocsátó által használt IT környezet esetleges meghibásodása és / vagy szándékos rongálása (pl.: hackertámadás) működési problémákat okozhatnak, amelyek csökkenthetik a Kibocsátó eredményességét.

#### 2.1.2.20. A Kibocsátó tulajdonában lévő ingatlanok műszaki adatai pontatlanságának kockázata – alacsony kockázat

A Kibocsátó ingatlanjainak különböző források (pl.: tulajdoni lap, ingatlan értékbecslői szakvélemény, az építési dokumentáció, terv- és alaprajzok, energetikai besorolás) szerinti, alapterületre és egyéb területméretre, továbbá energetikai besorolásra vonatkozó adatai eltérnek egymástól, így ezeket a Kibocsátó a jelenleg rendelkezésére álló, hitelesnek tekinthető dokumentumok alapján nem tudja egyértelműen meghatározni.

#### 2.1.2.21. A nyilvánossá válás működési kockázata – alacsony kockázat

A Kibocsátóra, mint nyilvános részvénytársaságra, amelynek Részvényei szabályozott piacra bevezetésre kerültek, a magyar és uniós jogszabályok vonatkozó rendelkezései irányadóak. Ezek között fontos kiemelni az átláthatóságra, illetve a rendes és rendkívüli közzétételre vonatkozó szabályokat. A Kibocsátó számára esetenként hátrányos lehet, hogy olyan információkat kell esetlegesen nyilvánosságra hoznia, amelyeket egy nem nyilvános működési modell esetén üzleti titokként kezelhetne és nem lenne köteles feltárni a nyilvánosság felé. A nyilvános működésből eredően a versenytársak a Kibocsátóról és annak működéséről többletinformációkhoz juthatnak, amely negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

### 2.1.3. Környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázatok

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

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

#### 2.1.3.2. Versenypozícióból eredő kockázat – magas kockázat

A Kibocsátó működési piacának számító piacon, így 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.

#### 2.1.3.3. Hozamkockázat – magas kockázat

<sup>16</sup> GINOP-4.1.4-19 - Megújuló energia használatát, energiahatékonyság növelését célzó épületenergetikai fejlesztések támogatása Energiahatékonyság növelését célzó épületenergetikai fejlesztések támogatási adatlap

<sup>17</sup> GINOP-4.1.4-19 - Megújuló energia használatát, energiahatékonyság növelését célzó épületenergetikai fejlesztések támogatása Energiahatékonyság növelését célzó épületenergetikai fejlesztések támogatási adatlap

<sup>18</sup> GINOP-4.1.4-19 - Megújuló energia használatát, energiahatékonyság növelését célzó épületenergetikai fejlesztések támogatása Energiahatékonyság növelését célzó épületenergetikai fejlesztések támogatási adatlap

A Kibocsátó vagyonának meghatározó részét a Kibocsátó tulajdonában álló ingatlanok teszi ki. 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 hiteleket 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.

#### 2.1.3.4. Kamatláb-változás kockázata – közepes kockázat

Mivel a Kibocsátó jelentős banki hitelállománnyal rendelkezik, annak működésére és nyereségességére jelentős hatással bírhat a finanszírozási és kamatkörnyezet változása. Egy potenciális hátrányos változás megemelheti a Kibocsátó finanszírozási költségeit, amely negatívan érintheti annak eredményességét és átmeneti vagy hosszantartó finanszírozási nehézségeket okozhat.

#### 2.1.3.5. A Kibocsátó végső tényleges tulajdonosai érdekcsoportot alkotnak – közepes kockázat

A Kibocsátó végső tényleges tulajdonosai és egyéb érdekeltségeik úgynevezett „*érdekcsoportot*” alkotnak a Kibocsátóval. Ennek következménye, hogy az érdekcsoportba tartozó entitások teljesítménye kihatással lehet a Kibocsátó eredményességére is. Ilyen eset lehet például az, hogy a Kibocsátó jelenleg egyes jelentős bérlőinek számítanak az érdekcsoportba tartozó bizonyos entitások, így ezen entitások esetleges negatív teljesítménye, illetve bérlői státuszuk megszűnése vagy csökkenése esetén a Kibocsátó nem tudná őket azonos feltételekkel szerződő bérlőkkel pótolni. Ezen felül a Gyömrői úton található budapesti „raktár” ingatlanban a Kibocsátó olyan nagy értékű beruházásokat hajtott végre, amelyet nem kizárólagosan, de főként az érdekcsoporthoz tartozó entitások, illetve a az ilyen entitásokkal azonos gyártási technológiát alkalmazó vállalkozások, akiknek köre a Kibocsátó ismeretei szerint relatíve szűk, tudnak hasznosítani, így egy olyan esetben, ha egy ilyen speciális beruházási igénnyel rendelkező érdekcsoportba tartozó bérlő teljesítménye csökken, illetve bérlői státusza megszűnik vagy csökken, úgy a Kibocsátó nehezen tudná az ilyen entitást azonos feltételekkel szerződő bérlővel pótolni.

#### 2.1.3.6. További, érdekcsoportba tartozó entitásokkal létesítendő kapcsolatok – közepes kockázat

A Kibocsátó a jövőben tervez további gazdasági kapcsolatokat létrehozni az érdekcsoportjába tartozó entitásokkal, amely gazdasági kapcsolatból fakadó kockázat, hogy a Kibocsátó érdekcsoportjába tartozó ilyen entitások esetleges negatív pénzügyi helyzete negatív hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi helyzetére is.

#### 2.1.3.7. A Kibocsátó minősített befolyással rendelkező részvényese – közepes kockázat

A Kibocsátó minősített befolyással rendelkező részvényese egyedül képes a Kibocsátóra vonatkozóan a Kibocsátó közgyűlése hatáskörébe tartozó döntéseket, illetve társasági cselekményeket meghozni, amely döntések, illetve társasági cselekmények, ha nincsenek összhangban az egyéb részvényesek érdekeivel, csak jogszabályban meghatározott szűk körben, a kisebbségi jogok gyakorlásán keresztül támadhatóak.

#### 2.1.3.8. Covid-19 vagy más hasonló jellegű világvjárvány hatásainak kockázata – közepes kockázat

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

#### 2.1.3.9. Makrogazdasági kockázatok – közepes kockázat

A magyar gazdaság, fejlett, nyitott gazdaságként ki van téve a globális gazdasági folyamatok változásainak. A Kibocsátó tevékenységére jelentős hatással vannak többek között az infláció, a forint árfolyama, a kamatszint, a kiskereskedelmi forgalom, a lakossági fogyasztás, demográfiai hatások, illetve a vásárlóerő és a beruházások szintje, illetve az ingatlanpiaci árak, hozamok és elérhető bérleti díj-szintek, amelyek meghatározóak a Kibocsátó forrás-szerkezetére, forrásköltségére és

eredményére nézve. A munkanélküliségi ráta csökkenése, a folyó fizetési mérleg pozitív egyenlege és a magyar gazdaság növekedése, valamint a stabil forintárfolyam együttesen kedvező makrogazdasági környezetet teremtenek a Kibocsátó tevékenységéhez. Azonban a makrogazdasági tényezők, hitelminősítő intézetek besorolási szintjeinek esetleges kedvezőtlen alakulása esetén, a bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásaitól a Kibocsátó sem függetlenítheti magát és a Kibocsátó eredményességére negatívan hathat.

#### 2.1.3.10. A kiskereskedelmi forgalom alakulásának kockázata – közepes kockázat

A forint euróhoz képesti értékének romlása az importált fogyasztási termékek jelentős részének áremelkedését okozhatja, ami az irántuk való kereslet csökkenését eredményezheti. Többek között ez a hatás, illetve a háztartások rendelkezésre álló jövedelmének csökkenése következtében csökkenhet a kiskereskedelmi forgalom országos szinten, illetve azokban a régiókban, ahol a Kibocsátó ingatlanjai vannak, ami negatívan érintheti a Kibocsátó bérlőinek árbevételét, ami eredményezheti azt, hogy a bérlők nem képesek szerződészerűen teljesíteni a Kibocsátó felé, vagy a Kibocsátó számára kedvezőtlenebb bérleti feltételekben állapodhatnak meg, ami negatív irányban befolyásolhatja a Kibocsátó eredményességét.

#### 2.1.3.11. KKV minőség megszűnésének kockázata – közepes kockázat

A Kibocsátó jelenleg kis- és középvállalkozásnak minősül és a finanszírozási struktúrájának egyes elemei olyan hitelkonstrukciók, amelyek fenntartásának feltétele a kkv minőség megtartása is. Abban az esetben, ha a Kibocsátó megszűnne kkv-nak minősülni, úgy az az ilyen hitelei vonatkozásában felmondási esemény lenne, amelyre tekintettel az ilyen hitelek azonnal esedékessé és felmondhatóvá válnának.

#### 2.1.3.12. Kulcsfontosságú vezetők távozásának kockázata – alacsony kockázat

A Kibocsátó a működését kulcsfontosságú vezető személyeken keresztül biztosítja és csupán egyetlen munkavállalót vesz igénybe. Erre tekintettel egy vezető személy esetleges távozása a Kibocsátó működését átmenetileg megnehezíthetné és az ilyen vezető pótlásának folyamata, annak időigénye, valamint költség- és díjvonzatai okán, a Kibocsátó eredményességére, illetve működésére negatív hatással lehetne.

#### 2.1.3.13. Munkanélküliség kockázata – alacsony kockázat

A Kibocsátó bevételeinek alakulása nagy mértékben függ attól, hogy a Kibocsátó ingatlanjainak bérlői megfelelően szerződészerűen teljesítenek-e a Kibocsátó felé. Amennyiben a munkanélküliség országos szinten vagy azokban a régiókban, ahol a Kibocsátó ingatlanjai találhatóak, emelkedik, úgy előfordulhat, hogy a Kibocsátó bérlőinek termékei és szolgáltatási iránti kereslet csökkenhet aminek következtében az általuk realizált árbevétel csökkenhet. A bérlők árbevételének csökkenése olyan mértékű is lehet, hogy nem képesek a Kibocsátó felé szerződészerűen teljesíteni, illetve a munkanélküliség növekedése, a kiskereskedelmi egységek által elérhető eredmény csökkenése esetében a Kibocsátó kiskereskedelmi ingatlanjai iránti kereslet csökkenhet vagy a Kibocsátó kedvezőtlenebb feltételekkel tudja újra bérbeadni az ingatlanjait, amely a Kibocsátó árbevételének csökkenését eredményezheti, illetve negatív hatással lehet az eredményességére.

#### 2.1.3.14. A rendelkezésre álló jövedelem alakulásának kockázata – alacsony kockázat

A vidéki városok népességének esetleges csökkenése, illetve az országosan vagy a vidéki városokban az egy főre jutó rendelkezésre álló jövedelem esetleges csökkenése hátrányosan befolyásolhatja a Kibocsátó ingatlanjainak régióiban a háztartások rendelkezésre álló jövedelmét. A rendelkezésre álló jövedelem csökkenése alááshatja a Kibocsátó bérlőinek termékei és szolgáltatásai iránti keresletet és az általuk realizált árbevételt, ami eredményezheti azt, hogy a bérlők nem képesek szerződészerűen teljesíteni a Kibocsátó felé, vagy a Kibocsátó számára kedvezőtlenebb bérleti feltételekben állapodhatnak meg, ami negatív irányban befolyásolhatja a Kibocsátó eredményességét.

#### 2.1.3.15. Politikai kockázatok – alacsony kockázat

Magyarország egy stabil berendezkedésű, demokratikus jogállam, amely az Európai Unió tagja. A hazai és regionális politikai helyzetet érintő potenciális kedvezőtlen változások a Kibocsátó eredményességére hatást gyakorolhatnak.

#### 2.1.3.16. Munkaerőpiaci változások kockázata – alacsony kockázat

A Kibocsátó vonatkozásában közvetlen módon nem merül fel a munkaerőpiaci kockázat, mivel csupán egyetlen munkavállalót foglalkoztat, azonban tekintettel arra, hogy a Kibocsátó jelentős mértékben támaszkodik beszállítókra és alvállalkozókra a működése során, a Kibocsátó beszállítóit, alvállalkozóit, illetve szerződéses partnereit érintő esetleges negatív munkaerőpiaci folyamatok a Kibocsátót, azon keresztül, hogy így ezen beszállítói, alvállalkozói, illetve szerződéses partnerei drágábban vagy hosszabb határidővel tudják elvégezni, illetve leszállítani a Kibocsátó megrendeléseit, negatívan

érintheti.

#### 2.1.3.17. Vis major – alacsony kockázat

A Kibocsátó eredményességét, likviditását illetve működését akár jelentősen hátrányos mértékben befolyásolhatják egyes előre nem látható, elháríthatatlan események (pl. természeti csapások, rendkívüli politikai események stb.), amelyek mértéke és hatása nem megjósolható.

#### 2.1.4. Jogi és szabályozási kockázatok

##### 2.1.4.1. 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.

##### 2.1.4.2. Szabályozói környezetből és közigazgatási működésből eredő kockázat – alacsony kockázat

A Kibocsátó egy, különösen az építés szempontjából szabályozott piacon, az ingatlanpiacon működik, amelyen a folyamatosan változó országos és helyi önkormányzati jogszabályok változásai, továbbá a Kibocsátó által különböző közigazgatási hatósági eljárásokban megszerzendő és fenntartandó engedélyekre (pl.: építési engedély, használatbavételi engedély, tiltás nélküli településképi bejelentési eljárás) tekintettel a közigazgatósági hatósági eljárások előre nem megjósolható kimenetelei adott esetben negatív hatással lehetnek a Kibocsátó működésére, így eredményességére. Tekintettel azonban arra, hogy a Kibocsátó ingatlanfejlesztéssel nem foglalkozik az építési szabályozási környezetből eredő jogi szabályozási és közigazgatási, hatósági kockázatok alacsonyabbak.

##### 2.1.4.3. Környezetvédelmi és kulturális-, örökség-, és műemlékvédelmi kockázat – alacsony kockázat

A Kibocsátó ingatlanvagyonára vonatkozásában jelenleg ugyan nem ismert, de esetleges felmerülése esetén a Kibocsátóra jelentősebb anyagi terhet jelentő, a Kibocsátó ingatlanvagyon általi környezeti károsítás, illetve a Kibocsátó ingatlanvagyonára vonatkozó régészeti, kulturális-, örökség-, illetve műemlékvédelmi intézkedés felmerülése a Kibocsátó vonatkozásában jelentősebb anyagi teherrel és adott esetben a működést érintő hatósági intézkedéssel járhat, amely negatív hatással lehetne a Kibocsátó eredményességére, illetve működésére. Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó előtt nem ismert olyan tény vagy körülmény amely a Kibocsátó vonatkozásában környezet-, örökség-, kulturális-, vagy műemlékvédelmi, illetve régészeti intézkedésre adna okot, így ezen kockázatot a Kibocsátó alacsonynak értékeli.

A Gyömrői úti budapesti "raktár" vonatkozásában 2020. március 27. napján kelt szakértői vélemény szerint<sup>19</sup> az ingatlan felszínalatti környezeti állapotának vizsgálata során megállapításra került, hogy a földtani közeg és a talajvízminősége, a bőrelemtől eltekintve, minden vizsgált komponens tekintetében, a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet szerinti (B) érték alatt maradt. Azonban egy esetleges építési beruházás során majdan kitermelésre kerülő földtani közeg-helyben, vagy egyéb területen nem biztos, hogy korlátozás nélkül felhasználható lenne, vagy a szennyezettség függvényében megfelelő hulladékkezelési eljárásnak kellene alávetni (hulladék hasznosítás/ártalmatlanítás), továbbá az ingatlan vonatkozásában rendszeres mintavétellel és vizsgálatokkal figyelni kell a szennyezettség időbeli változását, tekintettel arra, hogy szennyezettségi határértékhez közeli a földtani közeg és a talajvízminősége. A Kibocsátó tudomása szerint a szóban forgó ingatlan területén korábban elektronikai hulladék szétzerelő, és megsemmisítő üzem működött.

A Kibocsátó az általa tulajdonolt többi ingatlan esetében nem rendelkezik dokumentációval, mérésekkel, és ismeretekkel az ingatlanok talajának kémiai tartalmára vonatkozóan, illetve arra vonatkozóan, hogy mi található a földfelszín alatt.

##### 2.1.4.4. Adózási kockázat – alacsony kockázat

<sup>19</sup> IDD Budapest Kft. által 2020.09.02.-vel kiállított értékbecslési szakértői vélemény

A Kibocsátó tevékenységére vonatkozó adójogszabályok (ideértve különösen, de nem kizárólagosan a helyi adók változásaival kapcsolatos esetleges negatív változás kockázatát) olyan jellegű változása amely a jelenlegihez képest további adófizetési vagy magasabb költségigényű adminisztratív kötelezettségeket telepítene a Kibocsátóra negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

#### 2.1.4.5. Adatkezelés kockázata – alacsony kockázat

A Kibocsátó működése során a Kibocsátó megsértheti a vonatkozó adatvédelmi jogszabályokból eredő kötelezettségeit és ezért bírság, sérelemdíj és/vagy kártérítés megfizetésére lehet köteles.

#### 2.1.4.6. Perek és egyéb hatósági és bírósági eljárások kockázata – alacsony kockázat

A Kibocsátó működése során nem kizárható, hogy indulnak ellene peres vagy egyéb jogi eljárások, amelyek kedvezőtlen eredmény esetén negatívan befolyásolhatják a Kibocsátó eredményességét. A Kibocsátónak jelenleg nincsen ismerete arról, hogy peres, vagy perrel fenyegető eljárás folya ellene.

#### 2.1.4.7. IFRS-re történő áttérés kockázata – alacsony kockázat

A Kibocsátó 2022. 01. 01. napjától át kíván térni az IFRS szerinti könyvvizetésre, azonban ennek egyik feltétele, hogy 2021. 11. 30. napjáig egy IFRS szerint elkészített, az áttéréshez szükséges könyvvizsgálói jelentéssel ellátott könyvviteli dokumentációt tudjon benyújtani az illetékes hatóság számára. Amennyiben ez vagy bármely egyéb feltétel nem teljesül és a Kibocsátó nem tud áttérni az IFRS-re, az a nyilvános társaságokra vonatkozó számviteli jogszabályi kötelezettség megsértését jelentené, amely adott esetben a Részvények Budapesti Értéktőzsdén történő kereskedésének felfüggesztésével és végső esetben kivezetésével járhat.

### 2.1.5. Belső ellenőrzési kockázatok

#### 2.1.5.1. Cégcsoportba tartozó vállalkozások végső tényleges tulajdonosain keresztül 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.

#### 2.1.5.2. 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 járja 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.

## 2.2. **Az értékpapírra vonatkozó kockázati tényezők, melyek az Értékpapírjegyzék 2. szakaszában is feltüntetésre kerülnek**

### 2.2.1. Az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok

#### 2.2.1.1. 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.

#### 2.2.1.2. Likviditási 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 hitelszerződéséhez 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.

#### 2.2.1.3. Kiszorítás kockázata – közepes kockázat

A Tpt. szabályai szerint, amennyiben a Kibocsátó valamely részvényese rendelkezik, vagy sikeres vételi ajánlat lezárását követő három hónapon belül rendelkezni fog legalább a Részvények 90%-val, úgy az ilyen részvényes vételi ajánlatot tehet, illetve vételi joga van a Kibocsátó fennmaradó részvényeire is a vételi ajánlatban meghatározottak szerint. Az ilyen vételi jog gyakorlása esetén a többi részvényes Részvényeit a kiszorító részvényes magához váltja, megvásárolja a vételi ajánlatban és a Tpt.-ben foglalt feltételek szerint.

#### 2.2.1.4. Befolyásoló részvényesek irányításának kockázata – közepes kockázat

A Kibocsátóban esetlegesen befolyásoló részesedéssel rendelkező részvényesek képesek lehetnek a Kibocsátó működését irányítani a Kibocsátó közgyűlésén keresztül. Előfordulhat, hogy az ilyen tényleges befolyással rendelkező részvényesek érdekei ellentétben állnak a többi részvényes érdekeivel. Ezen felül a tényleges befolyással rendelkező részvényesek esetleges nagyobb mértékű Részvényeladása negatívan befolyásolhatja a részvények árfolyamát.

#### 2.2.1.5. Felhígulás kockázata – közepes kockázat

Egy esetleges, a Kibocsátó vonatkozásában megvalósítandó jövőbeni tőkeemelés esetén, ha az akkor jelenlegi részvényesek elővételi joga kizárásra vagy korlátozásra kerül, akkor a jelenlegi részvényesek, amennyiben (i) zártkörű kibocsátás esetén, ha nem került meghívásra a zártkörű kibocsátás során történő jegyzésre, illetve (ii) nyilvános kibocsátás esetén nem vesz részt a nyilvános kibocsátás során történő jegyzésben vagy abban nem tud jegyezni, úgy az akkor jelenlegi részvényesnek a Kibocsátó tőkéjében fennálló részesedése arányaiban csökken, felhígul.

#### 2.2.1.6. OBA, BEVA biztosítás, illetve egyéb befektető-, illetve betétvédelmi rendszer hiánya – alacsony kockázat

A Részvények árfolyamára nem terjed ki az Országos Betétbiztosítási Alap, illetve a Befektető-védelmi Alap (vagy más hasonló betét-, illetve befektetésbiztosítási rendszer) védelme, ezért a Részvényekkel kapcsolatos árfolyam- vagy egyéb veszteség esetére más, harmadik személy vagy szervezet nem áll helyt. A Kibocsátó esetleges fizetési képtelensége esetén a részvényesek egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét.

### 2.2.2. Az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetésével kapcsolatos kockázatok

#### 2.2.2.1. Részvénypiaci kockázat – magas kockázat

A magyar részvénypiac 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 nagyhatalmai által gyakorolt gazdasági irányok 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 mutatkozik meg.

#### 2.2.2.2. Osztalékfizetés kockázata – közepes kockázat

A Kibocsátó nem garantálja az osztalék kifizetését a befektetői számára, az több, együttesen fennálló feltételhez van kötve. A Kibocsátó abban az esetben fizet osztalékot, ha (a) a Kibocsátó pénzügyi helyzete lehetővé teszi, (b) a Kibocsátó megfelel a hitelszerződésekben foglalt kötelezettségvállalások (ideértve az adósságszolgálati fedezeti mutatóknak való megfelelést, illetve, hogy a felújításra szánt pénzeszközöket nyilvántartó bankszámlákon lévő pénzeszközök a hitelszerződések alapján nem használhatóak fel osztalék kifizetésére), és (c) ha a Kibocsátó Közgyűlése elfogadja az ügyvezetés erre osztalékfizetésre vonatkozó előterjesztését. A Szit. törvény 2018. július 26-án hatályosult módosítása kapcsán egy SZIT nem köteles kifizetni a tárgyévi adózott eredményének vagy a szabad pénzeszközeinek 90%-át osztalékban, mindössze az ügyvezetés kötelezett arra, hogy a Közgyűlése elé terjessze a vonatkozó előterjesztést. Amennyiben a Közgyűlés nem fogadja el az ügyvezetés előterjesztését, a Kibocsátó nem köteles osztalékot fizetni.

#### 2.2.2.3. Kereskedés felfüggesztésének kockázata – közepes kockázat

A Kibocsátó tevékenységét és üzletmenetét jelentősen befolyásoló információkat és adatokat a hatályos jogi

szabályozásnak megfelelően a Kibocsátónak nyilvánosságra kell hoznia. Az információk közzétevése vagy az előírt tájékoztatási kötelezettségek elmulasztása a vonatkozó jogszabályokban és tőzsdei szabályzatban meghatározott esetekben a Részvények árfolyamának a megszokottnál nagyobb mértékű ingadozását és kereskedésének felfüggesztését is eredményezheti.

#### 2.2.2.4. Adózásra vonatkozó jogszabályi változások kockázata – közepes kockázat

A Részvényekkel való kereskedés során elért árfolyamnyereség, osztalék és tranzakciók adózására vonatkozó, a Tájékoztató keltének időpontjában hatályos, jogszabályok a jövőben változhatnak, amelyek a részvényesek számára hátrányos adóhatásokkal járhatnak.

#### 2.2.2.5. Hibás vagy megkésett közzététel kockázata – alacsony kockázat

A Kibocsátó valamennyi jogszabályt és hatósági ajánlást betartva, mindent megtesz, hogy valamennyi tájékoztatási kötelezettségének eleget tegyen. Emberi mulasztás vagy technikai hiba miatt előfordulhat, hogy ezen közzétételek késedelmesen történnek meg, amely a részvényekkel kapcsolatos befektetési döntések meghozatalára negatív hatással lehet, valamint a Kibocsátót esetlegesen a Magyar Nemzeti Bank, vagy egyéb hatóság, felügyelet bírságokkal megfizetésére kötelezheti.

#### 2.2.2.6. A BÉT-ről való kivezetés kockázata – alacsony kockázat

Mint, minden a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett részvény, a Kibocsátó részvényei is kivezethetők a szabályozott piacról, illetve átvezethetők egy másik szabályozott piacra. Egy erre irányuló közgyűlési döntés a részvényesek 75%-os minősített többséget igényel, amelyet a meghatározó tulajdonosok meg fognak tudni hozni a bevezetést követően. Amennyiben a részvények kivezetésre vagy egy másik piacra átvezetésre kerülnek, azok likviditása és ebből kifolyólag forgalmi értéke lényegesen lecsökkenhet.

<b>Kockázatokat összefoglaló táblázat</b>				
<b>Kockázat sorszáma</b>	<b>Kockázat neve</b>	<b>Kockázat szintje - alacsony</b>	<b>Kockázat szintje - közepes</b>	<b>Kockázat szintje - magas</b>
<b>A Kibocsátóra vonatkozó kockázati tényezők</b>				
<i>A Kibocsátó pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázatok</i>				
1.	Szabályozott ingatlanbefektetési társasági minőség megszerzése	-	-	X
2.	Szabályozott ingatlanbefektetési társasági minőség megtartása	-	X	-
3.	A Kibocsátó fő részvényese pénzügyi helyzetéből adódó kockázat	X	-	-
<i>A Kibocsátó üzleti tevékenységével és iparágával kapcsolatos kockázatok</i>				
4.	Ingtatlanpiaci ciklikusságból eredő kockázat	-	-	X

5.	Bérlői és szerződéses partneri kockázat	-	-	X
6.	A Kibocsátó ingatlanvagyonára fejlesztéséből, üzemeltetéséből, és javításából eredő kockázat	-	-	X
7.	Cross-default (közvetett szerződészegés) kockázat	-	-	X
8.	Jelenleg felújítás alatt álló ingatlanok bérbeadásának kockázata	-	-	X
9.	EUR/HUF devizaárfolyamkockázat	-	X	-
10.	A Kibocsátó kereskedelmi hitelfinanszírozáson keresztül történő forrásszerzési lehetőségeinek kockázata	-	X	-
11.	Üzemeltetési költségek növekedése	-	X	-
12.	Az ingatlanok üzemeltetését végző Gordiusz 95 Zrt. ingatlanüzemeltetés területén lévő tapasztalatának hiánya	-	X	-
13.	A Kibocsátó ingatlanjainak állapotából eredő kockázat	-	X	-
14.	A Kibocsátó ingatlanjainak károsodásából eredő kockázat	-	X	-
15.	Az eladósodottság és Kibocsátó hitelszerződéseiben lévő a Kibocsátó üzleti működésére vonatkozó döntéseket korlátozó kötelezettségvállalások	-	X	-
16.	Üzemeltetési költségek átháríthatósága	X	-	-



17.	Jelentős tárgyeszköz-beruházás hatása a készpénztermelő képességre	X	-	-
18.	Kibocsátó eszközei, illetve Részvényei értékének esetleges csökkenéséből eredő kockázat	X	-	-
19.	A Kibocsátó hitelszerződéseinek törlesztési struktúrája és refinanszírozási kockázat	X	-	-
20.	BÉT Mentorprogram	X	-	-
21.	A Kibocsátó energiahatékonysági beruházásra kapott vissza nem térítendő támogatás megfelelő elszámolásának kockázata	X	-	-
22.	IT kockázat	X	-	-
23.	A Kibocsátó tulajdonában lévő ingatlanok műszaki adatai pontatlanságának kockázata	X	-	-
24.	A nyilvánossá válás működési kockázata	X	-	-
<i>Környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázatok</i>				
25.	Az elektronikus kereskedelem kiskereskedelmi forgalomból történő részesedésének folyamatos növekedése	-	-	X
26.	Versenypozícióból eredő kockázat	-	-	X
27.	Hozamkockázat	-	-	X
28.	Kamatláb-változás kockázata	-	X	-
29.	A Kibocsátó végső tényleges tulajdonosai érdekcsoportot alkotnak	-	X	-

30.	További, érdekcsoportba tartozó entitásokkal létesítendő kapcsolatok	-	X	-
31.	A Kibocsátó minősített befolyással rendelkező tulajdonosa	-	X	-
32.	Covid-19 vagy más hasonló jellegű világjárvány hatásainak kockázata	-	X	-
33.	Makrogazdasági kockázatok	-	X	-
34.	A kiskereskedelmi forgalom alakulásának kockázata	-	X	-
35.	KKV minőség megszűnésének kockázata	-	X	-
36.	Kulcsfontosságú vezetők távozásának kockázata	X	-	-
37.	Munkanélküliség kockázata	X	-	-
38.	A rendelkezésre álló jövedelem alakulásának kockázata	X	-	-
39.	Politikai kockázatok	X	-	-
40.	Munkaerőpiaci változások kockázata	X	-	-
41.	Vis major	X	-	-
<i>Jogi és szabályozási kockázatok</i>				
42.	Bevásárlóközpontok megfelelő üzemeltetéséhez szükséges előzetes szakhatósági állásfoglalás megszerzésének kockázata	-	-	X
43.	Szabályozói környezetből és közigazgatási működésből eredő kockázat	X	-	-

44.	Környezetvédelmi és kulturális-, örökség-, és műemlékvédelmi kockázat	X	-	-
45.	Adózási kockázat	X	-	-
46.	Adatkezelés kockázata	X	-	-
47.	Perek és egyéb hatósági és bírósági eljárások kockázata	X	-	-
48.	IFRS-re történő áttérés kockázata	X	-	-
<b>Belső ellenőrzési kockázatok</b>				
49.	Cégcsoportba tartozó vállalkozások végső tényleges tulajdonosain keresztüli érdekösszefonódás kockázata	-	-	X
50.	Gordiusz 95 Zrt. érdekösszefonódásából adódó kockázat	-	-	X
<b>Az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok</b>				
<b>Az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok</b>				
51.	Árfolyamváltozás kockázata	-	-	X
52.	Likviditási és másodlagos piac hiányának kockázata	-	-	X
53.	Kiszorítás kockázata	-	X	-
54.	Befolyásoló részvényesek irányításának kockázata	-	X	-
55.	Felhígulás kockázata	-	X	-
56.	OBA, BEVA biztosítás, illetve egyéb befektető-, illetve betétvédelmi rendszer hiánya	X	-	-
<b>Az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetésével kapcsolatos kockázatok</b>				

57.	Részvénypiaci kockázat	-	-	X
58.	Osztalékfizetés kockázata	-	X	-
59.	Kereskedés felfüggesztésének kockázata	-	X	-
60.	Adózásra vonatkozó jogszabályi változások kockázata	-	X	-
61.	Hibás vagy megkésett közzététel kockázata	X	-	-
62.	A BÉT-ről való kivezetés kockázata	X	-	-

### 3. TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY

#### 1. Szakasz FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA

##### 1.1. Pont A regisztrációs okmányban megadott információkért felelős személyek azonosítása

A jelen regisztrációs okmányban („**Regisztrációs Okmány**”), továbbá a Tájékoztatóban megadott információkért felelős személy: a Kibocsátó (képviseli: Érdi Zoltán Tamás (anyja neve: Csató Zsuzsanna; születési idő: 1981.03.23.; lakcím: 2093 Budajenő, Erdészház utca 19. A. ép.) igazgatósági tag).

##### 1.2. Pont A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata

A Tájékoztatót, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírjegyzéket is, teljes egészében a Kibocsátó készítette el és az abban foglalt valamennyi információért a Kibocsátó tartozik felelősséggel. A Tpt. 29. § (1) bekezdése alapján a Tájékoztató, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírjegyzéket is, félrevezető tartalmával vagy információ elhallgatásával esetlegesen okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó tartozik felelősséggel. Ezen felelősség a Kibocsátót a Tájékoztató közzétételétől számított öt évig terheli és ezen felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható. A jelen Pontban rögzített felelősség kiterjed a Tájékoztatóban, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírjegyzéket is, foglalt valamennyi információra, illetve arra is, ha abból valamilyen információ hiányzik.

A Tájékoztatót a Kibocsátó törvényes képviselőjében, cégjegyzés útján aláíró Érdi Zoltán Tamás (anyja neve: Csató Zsuzsanna; születési idő: 1981.03.23.; lakcím: 2093 Budajenő, Erdészház utca 19. A. ép.) igazgatósági tag, a Tájékoztatóban szereplő valamennyi információért vagy információ hiányáért felelős Kibocsátó képviselőjében, a Tpt. 29. § (2) bekezdésével, a Prospektus Rendelet 11. cikk (1) bekezdésével, és a Prospektus Bizottsági Rendelet I. számú mellékletének 1.2 pontjával összhangban, ezennel

*kijelenti és nyilatkozik,*

hogy a Tájékoztató, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírjegyzéket is, a valóságnak megfelelő tényeket, adatokat, állításokat, és információkat tartalmaz, továbbá nem hallgat el olyan tényeket, adatokat, vagy információkat amelyek a Részvények, vagy a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak; és

a Kibocsátó a Tájékoztató, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírjegyzéket is, elkészítése során a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy a Tájékoztató, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírjegyzéket is, tartalmazzon minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének, és ezek várható alakulásának, továbbá a Részvényeknek és az azokhoz kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatokat és információkat; és

a Kibocsátó legjobb tudomása szerint, a Tájékoztatóban, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírjegyzéket is, foglalt adatok, adatsoportosítások, elemzések, lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének, és ezek várható alakulásának, továbbá a Részvényeknek és az azokhoz kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését; és

a Tájékoztatóban, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírjegyzéket is, szereplő adatok és információk a Kibocsátó legjobb tudomása szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A jelen Pontban rögzített felelősségvállaló nyilatkozat kiterjed a Tájékoztatóban, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírjegyzéket is, foglalt valamennyi információra, illetve arra is, ha abból valamilyen információ hiányzik.

A jelen nyilatkozat keltezése a jelen Tájékoztató keltezésével azonos.

##### 1.3. Pont Regisztrációs okmányban szakértői minőségben közreműködő személyek

Nincsenek ilyen személyek.

#### 1.4. Pont Harmadik felektől származó információk

A Kibocsátó a jelen Tájékoztatót maga készítette el, amelynek során harmadik fél által közzétett, vagy harmadik féltől származó adatokat és információkat, a jelen Tájékoztatóban az adott szövegrésznél és a lenti felsorolásban jelzett hivatkozásokon túl nem használt fel. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint valamennyi a jelen Tájékoztatóban szereplő adatot és információt, ha az harmadik személytől származik, pontosan vett át a jelen Tájékoztató olyan szövegrészeinél, ahol harmadik személy forrás került megjelölésre. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint, illetve amilyen mértékben erről a harmadik fél által közzétett információkból az elvárható gondosság tanúsítása mellett megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

A jelen Tájékoztatóban hivatkozott harmadik személy források a következők:

- (i) az IDD Budapest Kft. 2020. szeptember 2-i fordulónappal elkészített értékbecslésről szóló szakvéleménye a Budapest Gyömrői úti ingatlanra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (ii) az Euro-Immo Expert Kft. 2020. november 16-i fordulónappal elkészített értékbecslésről szóló szakvéleménye a miskolci ingatlanra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (iii) az Euro-Immo Expert Kft. 2020. november 9-i fordulónappal elkészített értékbecslésről szóló szakvéleménye a bajai ingatlanra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (iv) az Euro-Immo Expert Kft. 2020. november 9-i fordulónappal elkészített értékbecslésről szóló szakvéleménye a szekszárdi ingatlanra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (v) az IDD Budapest Kft. 2020. szeptember 4-i fordulónappal elkészített értékbecslésről szóló szakvéleménye a győri ingatlanra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (vi) a Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. 2017. szeptember 30-i fordulónappal elkészített értékbecslésről szóló szakvéleménye a Budapest Illatos úti ingatlanra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (vii) az Arzenál 2000 Kft. GINOP-4.1.4-19 - Megújuló energia használatát, energiahatékonyság növelését célzó épületenergetikai fejlesztések támogatása című pályázat adatlapja és támogatói okirata a szekszárdi ingatlanra vonatkozó energiahatékonysági támogatásra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (viii) az Arzenál 2000 Kft. GINOP-4.1.4-19 - Megújuló energia használatát, energiahatékonyság növelését célzó épületenergetikai fejlesztések támogatása című pályázat adatlapja és támogatói okirata a bajai ingatlanra vonatkozó energiahatékonysági támogatásra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (ix) a Kibocsátó igazgatósági, felügyelőbizottsági, és auditbizottsági tagjai – a Tájékoztatóban szereplő, rájuk vonatkozó információk vonatkozásában;
- (x) a Központi Statisztikai Hivatal („KSH”) – az „Üzleti áttekintés” és a „Trendek” fejezetek bemutatása vonatkozásában;
- (xi) a BÉT <https://www.bet.hu/> url címen elérhető weboldala – „A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok” „Szűkebb verseny környezet elemzése” rész bemutatása vonatkozásában;
- (xii) a Graphisoft Park SE [www.graphisoftpark.hu](http://www.graphisoftpark.hu) url címen elérhető weboldala – „A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok” „Szűkebb verseny környezet elemzése” rész bemutatásánál a Graphisoft Park SE vonatkozásában;
- (xiii) a Finext Nyrt. [www.finextnyrt.hu](http://www.finextnyrt.hu) url címen elérhető weboldala – „A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok” „Szűkebb verseny környezet elemzése” rész bemutatásánál a Finext Nyrt. vonatkozásában;
- (xiv) a Sundell Estate Nyrt. [www.sundell.hu](http://www.sundell.hu) url címen elérhető weboldala – „A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok” „Szűkebb verseny környezet elemzése” rész bemutatásánál a Sundell Estate Nyrt. vonatkozásában;
- (xv) a BIF Nyrt. [www.bif.hu](http://www.bif.hu) url címen elérhető weboldala – „A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok” „Szűkebb verseny környezet elemzése” rész bemutatásánál a BIF Nyrt. vonatkozásában; és

(xvi) az MNB – az „Üzleti áttekintés” és a „Trendek” fejezetek bemutatása vonatkozásában.

#### 1.5. Pont Nyilatkozat jóváhagyásról

A Tájékoztatót a Kibocsátó törvényes képviselőjében, cégjegyzés útján aláíró Érdi Zoltán Tamás (anyja neve: Csató Zsuzsanna; születési idő: 1981.03.23.; lakcím: 2093 Budajenő, Erdészház utca 19. A. ép.) igazgatósági tag, a Tájékoztatóban szereplő valamennyi információért vagy információ hiányáért felelős Kibocsátó képviselőjében, a Tpt. 29. § (2) bekezdésével és a Prospektus Bizottsági Rendelet 1. számú mellékletének 1.5 pontjával összhangban, ezennel

*kijelenti és nyilatkozik,*

hogy a jelen Tájékoztató a Magyar Nemzeti Bank, mint a Prospektus Rendelet szerinti illetékes hatóság, a Prospektus Rendelet szerinti teljességre, érthetőségre, és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából jóváhagyta, amely jóváhagyás nem tekinthető a Kibocsátó jóváhagyásának.

A jelen nyilatkozat keltezése a jelen Tájékoztató keltezésével azonos.

### 2. Szakasz JOGSZABÁLY SZERINT ENGEDÉLYEZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK

#### 2.1. Pont A Kibocsátó könyvvizsgálóinak neve, címe, és tagsága

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**”).

#### 2.2. Pont Könyvvizsgálók személyében bekövetkező változások

A Kibocsátó könyvelője a 2018. 11. 09. (a Kibocsátó Jogelődjének létrejötté) napjától 2018. 12. 31. (a Kibocsátó Jogelődje első, tört üzleti évének záró) napjáig terjedő időszak vonatkozásában Szederkényiné Urbán Judit (regisztrációs száma: 153936) volt.

A Kibocsátó tulajdonosának döntése alapján a 2019. 01. 01. (a Kibocsátó Jogelődjének 2019. évi üzleti évének kezdete) napjától 2019. 12. 31. (a Kibocsátó Jogelődjének 2019. évi üzleti évének vége) napjáig terjedő időszak vonatkozásában és a 2020. 01. 01. (a Kibocsátó Jogelődjének 2020., átalakulás miatti tört, üzleti évének kezdő) napjától 2021. 02. 29. (a Kibocsátó Jogelődjének 2020., átalakulás miatti tört, üzleti évének záró) napjáig, valamint a 2020. 03. 01. (a Kibocsátónak a Kibocsátó Jogelődjének a Kibocsátóvá történő átalakulása miatti 2020. évi, tört, üzleti évének kezdő) napjától 2020. 12. 31. (a Kibocsátónak a Kibocsátó Jogelődjének a Kibocsátóvá történő átalakulása miatti 2020. évi, tört, üzleti évének záró) napjáig terjedő időszakok vonatkozásában kinevezte könyvvizsgálóként az AUDITVONAL Korlátolt Felelősségű Társaságot (cégjegyzékszám: 18-09-108797; adószám: 14773084-2-18; székhely: 9700 Szombathely, Szent Márton utca 23. 2. emelet 6. ajtó) és a könyvvizsgálatért személyében felelős személyként Guttman Gabriellát (könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási száma: 005445).

Az AUDITVONAL Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 18-09-108797; adószám: 14773084-2-18; székhely: 9700 Szombathely, Szent Márton utca 23. 2. emelet 6. ajtó) és a könyvvizsgálatért személyében felelős személy Guttman Gabriella (könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási száma: 005445) könyvvizsgálóként történő kinevezése 2021. 05. 31. napján lejárt és a Kibocsátó a 2021. 01. 01. napjától kezdődő időszak vonatkozásában a Kibocsátó könyvvizsgálójaként kinevezte az UNIKONTO Kft.-t (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 könyvvizsgáló váltásának oka: a könyvvizsgáló lemondása azon okból, hogy nincs IFRS, valamint nyilvános társaság könyvvizsgálói minősítése. A Könyvvizsgáló megbízatása 2021. 06. 11. napjától 2024. 09. 30. napjáig tart.

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.

### 3. Szakasz KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Kibocsátóra vonatkozó kockázati tényezők a Tájékoztató 2.1 Pontjában kerültek ismertetésre.

#### 4. Szakasz A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

##### 4.1. Pont A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve

Eprolius Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság

##### 4.2. Pont A Kibocsátó cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszama és jogalany-azonosítója („LEI”)

A Kibocsátó cégbejegyzésének helye: Magyarország (a Kibocsátó a Budapest Törvényszék Cégbíróságának nyilvántartásába van bejegyezve és ott van nyilvántartva)

A Kibocsátó cégjegyzékszama: 01-10-140687

A Kibocsátó jogalany-azonosítója („LEI”): 894500WoYBCK3DD02614

##### 4.3. Pont A Kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama

A Kibocsátó Jogelődje bejegyzésének időpontja: 2018. 11. 10.

A Kibocsátó bejegyzésének időpontja: 2020. 02. 03. (a Kibocsátó a Kibocsátó Jogelődjének korlátolt felelősségű társasági jogi formából zártkörűen működő részvénytársasági jogi formává történő átalakulása útján jött létre)

A Kibocsátó tevékenységének időtartama: határozatlan

##### 4.4. Pont A Kibocsátó székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének címe, telefonszáma, valamint a Kibocsátó weboldala

A Kibocsátó székhelye: 1097 Budapest, Illatos út 7/A

A Kibocsátó jogi formája: zártkörűen működő részvénytársaság (a Részvények Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését követően nyilvánosan működő részvénytársaság)

A Kibocsátó működésére irányadó jogszabályok: a magyar jogszabályok, így különösen 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.**”).

A Kibocsátó bejegyzésének országa: Magyarország

A Kibocsátó elérhetőségei: levelezési cím: 1097 Budapest, Illatos út 7/A; telefonszám: +36 (1) 237-0750; e-mail cím: info@eprolius.hu; weboldal: www.eproliusingatlan.hu.

A Kibocsátó felhívja a jelen Tájékoztatót olvasók figyelmét, hogy a www.eproliusingatlan.hu weboldalon található adatok, információk, és hivatkozások nem képezik a jelen Tájékoztató részét és azokat a Magyar Nemzeti Bank, mint a Tájékoztató jóváhagyó illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

#### 5. Szakasz ÜZLETI ÁTTEKINTÉS

##### 5.1. Pont Fő tevékenységek

##### 5.1.1. Pont A Kibocsátó működése és fő tevékenységei jellegének, valamint az ahhoz kapcsolódó kulcstényezőknek a bemutatása, az értékesített termékek és/vagy nyújtott szolgáltatások főbb kategóriái

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



Részvénytársaság<sup>20</sup>, majd 2020. 07. 28. napjától a jelen Tájékoztató napjáig is Eprolius Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

A Kibocsátó Jogelődjének fő tevékenysége a Gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR'o8) („TEÁOR”) szerint meghatározott 6820 'o8 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése („Fő Tevékenység”) volt, majd a Kibocsátó Jogelődjének a Kibocsátóvá történő átalakulásával, 2020. 03. 01. napjától, a Kibocsátó tevékenységei közé felvette a TEÁOR szerint meghatározott 6810 'o8 Saját tulajdonú ingatlan adásvétel („Kiegészítő Tevékenység”) tevékenységet.

A Kibocsátó üzleti tevékenységének fókuszában meghatározó módon magyarországi Budapesten kívüli kiskereskedelmi ingatlanok (földhivatalnál bejegyzett tulajdoni lap szerint *”kivett áruházak”* és *”kivett eszpresszók”*), és részben magyarországi ipari ingatlanok (földhivatalnál bejegyzett tulajdoni lap szerint *”kivett udvarok és porták és raktársarnokok”*, valamint *”társasházak”*) bérbeadás és albérletbe adás útján történő hasznosítása áll.

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

A Kibocsátó küldetésének része, hogy emelje a vidéki városok lakóinak életminőségét az által, hogy olyan minőségi kiskereskedelmi ingatlanokat üzemeltet, illetve hoz létre meglévő ingatlanok felújításán, fejlesztésén keresztül, vagy új ingatlanok építése által, mely kiskereskedelmi ingatlanok bérlői olyan termékeket, és szolgáltatásokat kínálnak értékesítésre a lakosság számára, mely termékekre és szolgáltatásokra vonatkozóan az adott városok lakosságának van vásárlói igénye, és jellemzően ezen termékek és szolgáltatások a Kibocsátó által üzemeltetett kiskereskedelmi ingatlanok léte nélkül az adott geográfiai régióon belül nem, vagy csak korlátozott mértékben, és minőségben lennének elérhetőek (feltételezve, hogy amennyiben a Kibocsátó nem üzemeltetné, és hozná létre ezeket a kiskereskedelmi ingatlanokat, akkor ezen bérlők nem, vagy a jelenlegihez képest csak korlátozott mértékben végeznének üzleti tevékenységet az adott geográfiai régióon belül), és mindezt úgy, hogy a Kibocsátó a piaci átlaghozamhoz képest magasabb hozamot elérve tudjon működni.

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

A Kibocsátó a Fő Tevékenységi körén belül kiskereskedelmi, ipari-logisztikai, valamint az ipari-logisztikai ingatlanokhoz kapcsolódó iroda kereskedelmi ingatlanjait bérbe, illetve albérletbe adás útján hasznosítja. Kibocsátó által értékesített szolgáltatások a Kibocsátó tulajdonában lévő ingatlanok, illetve azok területének bérbeadása és a Kibocsátó által bérbeadott ingatlanok üzemeltetése. Továbbá a Kibocsátó a bérlők felé egyes esetekben tovább számlázza az ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos közüzemi költségeket, valamint egyéb üzemeltetési, működési költségeket. Bizonyos esetekben a Kibocsátó olyan beruházásokat hajt végre, melyet esetlegesen értékesíthet a bérlők számára, mely bérlők ezen beruházásokat az általuk bérelt ingatlanon, mint bérelt ingatlanon történő beruházásként aktiválják.

A Kibocsátó számára nem cél vagy fókusz az iroda ingatlanok piaca, illetve az ezen a piacon történő tevékenység végzés, azonban a Kibocsátó ipari-logisztikai ingatlanjaihoz kapcsolódóan iroda ingatlanterület bérbeadás a Kibocsátó részéről felmerülhet.

A Kibocsátó energia kereskedési jogokkal nem rendelkezik, ezért a közüzemi díjak bérlők felé történő tovább számlázásának gyakorlata során a Kibocsátó nem realizálhat, és nem is realizál eredményt.

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

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

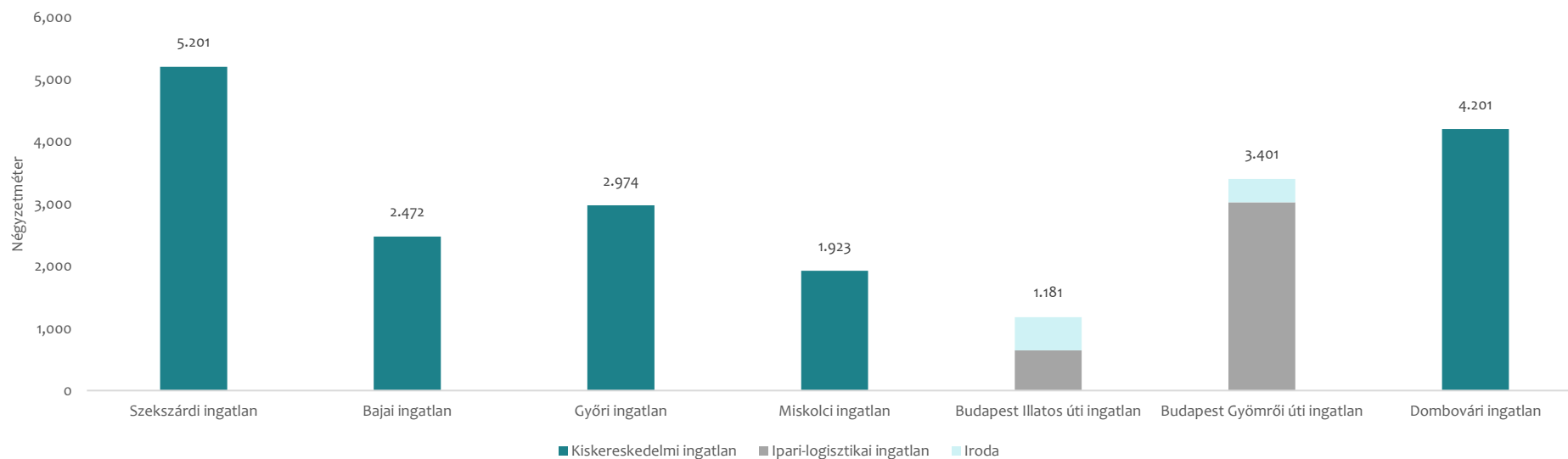
A Kibocsátó a jövőben tervezi további ingatlanok megvásárlását, ezzel is növelve ingatlanportfólióját. A Kibocsátó ezen további ingatlanok vásárlása során szem előtt tartja céljait, és stratégiáját, azonban nem vállal kötelezettséget arra, hogy

<sup>20</sup> A cégbíróság a Kibocsátó nevét a jelzettek szerinti elírással jegyezte be a cégjegyzékbe, amely 2020. 07. 28. napjától hatályos cégadatok szerint javításra került.

kizárólag olyan ingatlanok megvásárlását fogja megvalósítani, amelyek minden esetben szorosan kapcsolódnak a Kibocsátó céljaihoz, és stratégiájához.

### A Kibocsátó jelenlegi ingatlanportfóliójának bemutatása<sup>21</sup>

2021.06.30-al a Kibocsátó hét darab ingatlannal rendelkezett<sup>22</sup>, melyek Magyarország területén találhatóak. Az ingatlanportfólió teljes Bruttó Hasznosítható Alapterülete (lásd alább definiálva) 21 352 négyzetméter, amelyből 12 570 négyzetméter kiskereskedelmi, 7 870 négyzetméter ipari-logisztikai és 913 négyzetméter ehhez kapcsolódó irodai felhasználású építmény alapterület. Ebből 4 201 négyzetméter a 2021.6.29-én vásárolt Dombóvári ingatlan tesz ki, amelynek jelenlegi felhasználása ipari-logisztikai célú, ugyanakkor a Kibocsátó a jövőben kiskereskedelmi ingatlanná tervezi átalakítani. A kiskereskedelmi ingatlanportfólió jelentős hányada tatarozási, fejlesztési és felújítási munkálatok alatt van, ebből kifolyólag jelentős kiskereskedelmi Bruttó Hasznosítható Alapterület nincs bérbeadva.

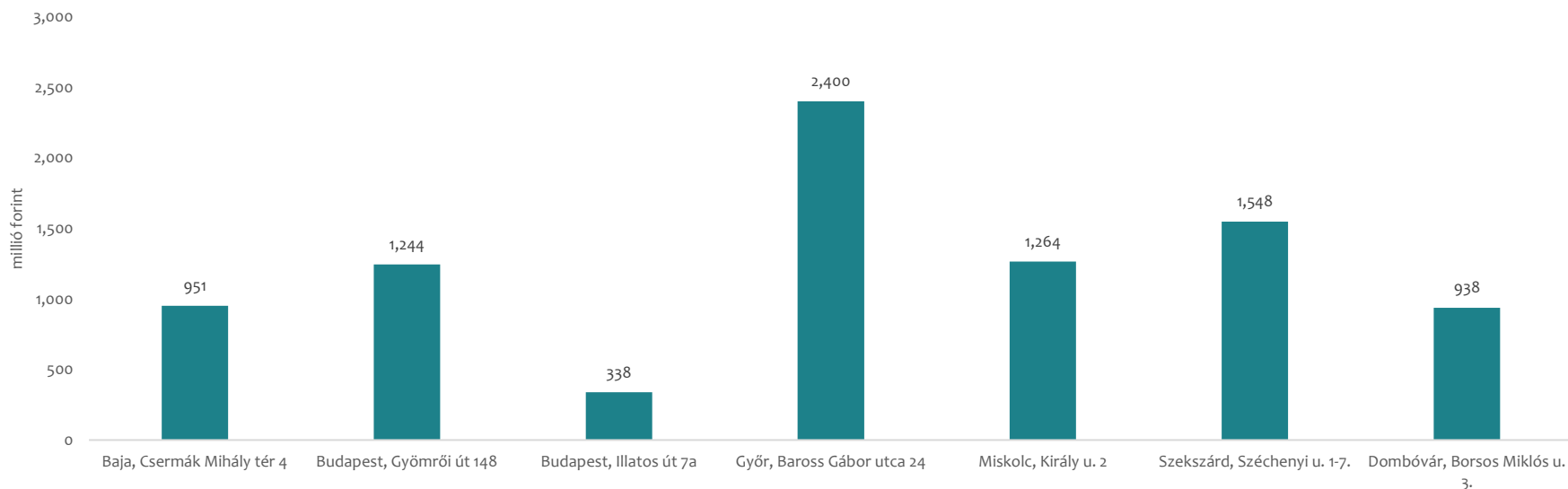


1. ábra: A Kibocsátó ingatlanportfóliójának koncentrációja 2021. 06. 30-i fordulónappal (Bruttó Hasznosítható Alapterület m<sup>2</sup> lásd alább definiálva)

Megfigyelhető, hogy a Kibocsátó ingatlanportfóliója a bérbeadható terület szempontjából Magyarországon belül diverzifikáltnak tekinthető, ingatlantípus tekintetében azonban a bevásárlóközpont és kiskereskedelmi egység ingatlantípus körül koncentrálódik. Látható, hogy a Kibocsátó Budapesten főként az irodai és ipari ingatlanokra épít, míg vidéken a kiskereskedelemre.

<sup>21</sup> 2021. 06. 30-i állapot szerint.

<sup>22</sup> A Dombóvári ingatlan adás-vételi szerződése aláírásra került, azonban a földhivatali, tulajdonjog bejegyzése 2021.6.30-al még nem történt meg a tulajdoni lapon.



2. ábra: A Kibocsátó ingatlanportfóliójának könyv szerinti értéke 2021.6.30-án (millió HUF, a Kibocsátó 2021.6.30-as kimutatásai, a dombóvári ingatlan esetén annak vételára került feltüntetésre, mivel még nem szerepelt a 2021.6.30-as kimutatásokbanmenedzsment riport)

	Szekszárdi ingatlan	Bajai ingatlan	Győri ingatlan	Miskolci ingatlan	Budapest Illatos úti ingatlan	Budapest Gyömrői úti ingatlan	Dombóvári ingatlan <sup>23</sup>
<b>Helyrajzi szám</b>	Szekszárd, belterület (helyrajzi száma: 1804/1)	Baja, belterület (helyrajzi száma: 783)	Győr, belterület (helyrajzi száma: 7228)	Miskolc, belterület (helyrajzi száma: 3700/63)	Budapest, belterület (helyrajzi száma: 38226/19/B/1)	Budapest, belterület (helyrajzi száma: 42296/7)	Dombóvár, belterület (helyrajzi száma: 4600/7)
<b>Cím</b>	7100 Szekszárd, Széchenyi u. 1-7.	6500 Baja, Csermák tér 4.	9021 Győr Baross Gábor út 24	3530 Miskolc, Király u. 2.	1097 Budapest, Illatos út 7/A. B épület	1103 Budapest, Gyömrői út 148.	7200 Dombóvár, Borsos Miklós utca 3.
<b>Adás-vételi szerződés dátuma</b>	2020.12.14.	2020.12.14.	2020.06.18.	2020.12.14.	2018.11.30.	2020.04.01.	2021.06.29.
<b>Földhivatali bejegyzés dátuma</b>	2020.12.15.	2020.12.15.	2020.06.19.	2020.12.15.	2018.12.14.	2020.11.12.	2021.07.01.

<sup>23</sup> A Kibocsátó által, illetve nem független értékbecslő által mért adatok (A dombóvári ingatlan vonatkozásában értékbecslés nem áll rendelkezésre).

<b>Ingtalan elhelyezkedése értékbecslési dokumentáció alapján</b>	központban, a Széchenyi u. Szent László u. sarkán, főút mellett, buszpályaudvar közelében, kereskedelmi szempontból kiemelkedő elhelyezkedés	központban, főút mellett, buszpályaudvar közelében, kereskedelmi szempontból kiemelkedő elhelyezkedés	Győr központjában, a sétáló utca közepén, a Baross Gábor út és a Bajcsy - Zsilinszky út kereszteződésében helyezkedik el. Buszmegállók a közelben találhatóak, valamint a vasúti pályaudvar 800 méterre helyezkedik el.	Miskolc központi részén, a Vörösmarty városrészben található, Király utca mellett, Búza tér közelében, a sétálóutca mellett, a Szinvapark Bevásárlóközponttal szemben, ahol a város legnagyobb parkolóháza is található, buszmegálló, és villamosmegálló szomszédságában.	Budapest IX. kerületében a főváros pesti oldalán fekszik. A városrész összefoglaló történelmi neve Ferencváros.	Budapest X. kerületében, a reptérre vezető gyorsforgalmi út, és buszmegálló közelében.	Dombóvár belterület, buszmegálló szomszédságában. A 61-es főúthoz közel.
<b>Tulajdoni hányad tulajdoni lap szerint</b>	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Ingtalan megnevezése tulajdoni lap szerint</b>	„kivett áruház”	„kivett áruház”	„kivett áruház”	„kivett eszpresszó”	„társasház”	„kivett udvar és porta és raktárcsarnok”	„kivett épület”
<b>Ingtalan besorolása típus szerint, melyet a Kibocsátó tart nyilván mint típus</b>	kiskereskedelmi ingatlan	kiskereskedelmi ingatlan	kiskereskedelmi ingatlan	kiskereskedelmi ingatlan	nagyobb részben ipari-logisztikai, és kisebb részben iroda ingatlan	nagyobb részben ipari-logisztikai és kisebb részben iroda ingatlan	Ipari- logisztikai, később tervezetten kiskereskedelmi ingatlan
<b>Tulajdoni lap szerint bejegyzett terület (egész négyzetméterre kerekítve)</b>	5,169	2,414	1,414	1,182	1,185	13,378	18,642
<b>Tulajdoni lapra bejegyzett, illetve feljegyzett jogok és tények</b>	Vezetékjog 267 m <sup>2</sup> területre az E.ON Déldunántúli Áramhálózat Zrt. javára Vezetékjog 104 m <sup>2</sup> területre az E.ON Déldunántúli	Jelzálogjog HUF 1.800.000.000 tőke és járulékai erejéig a Raiffeisen Bank Zrt. javára	Építési magassági korlátozás maximum 25 méter magasságig a Posta Rádió és Televízió Műszaki Igazgatóság Budapest javára Vezetékjog vázrajzon megjelölt területre az	Vezetékjog 2 m <sup>2</sup> területre az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára	Nincs bejegyzés/feljegyzés	Vezetékjog 6 m <sup>2</sup> területre az ELMŰ Hálózati Kft. javára	Vezetékjog 92 m <sup>2</sup> területre az E.ON Déldunántúli Áramhálózat Zrt. javára

	Áramhálózat Zrt. javára Jelzálogjog HUF 1.800.000.000 tőke és járulékaik erejéig a Raiffeisen Bank Zrt. javára  Elidegenítési és terhelési tilalom a fent említett jelzálogjog biztosítására a Raiffeisen Bank Zrt. javára	Elidegenítési és terhelési tilalom a fent említett jelzálogjog biztosítására a Raiffeisen Bank Zrt. javára	E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt. javára Jelzálogjog HUF 1.300.000.000 tőke és járulékaik erejéig a Raiffeisen Bank Zrt. javára  Elidegenítési és terhelési tilalom a fent említett jelzálogjog biztosítására a Raiffeisen Bank Zrt. javára	Jelzálogjog HUF 1.800.000.000 tőke és járulékaik erejéig a Raiffeisen Bank Zrt. javára  Elidegenítési és terhelési tilalom a fent említett jelzálogjog biztosítására a Raiffeisen Bank Zrt. javára		Jelzálogjog HUF 450.000.000 tőke és járulékaik erejéig a Raiffeisen Bank Zrt. javára Elidegenítési és terhelési tilalom a fent említett jelzálogjog biztosítására a Raiffeisen Bank Zrt. javára	VezetékJog 12 m <sup>2</sup> területre az E.ON Déldunántúli Áramhálózat Zrt. javára
<b>Telek mérete (egész négyzetméterre kerekítve) tulajdoni lap, értékbecslések, egyéb dokumentációk alapján</b>	5,169	2,414	1,414	1,182	1,185	13,378	18,642
<b>Épületek száma</b>	2 darab különálló épület	1	1	1	1	2 darab különálló épület közlekedővel összekötve	2
<b>Jellemző építés éve értékbecslési dokumentáció alapján</b>	1975	1975	1950	1980	2011	2015	hiteles dokumentummal alátámasztható adattal nem rendelkezik a Kibocsátó
<b>Szintek épületenként</b>	Pinceszint + földszint + 3 emelet; különálló épület: földszint	Földszint + 2 emelet	Pinceszint + földszint + 1 emelet	Pinceszint + földszint + 1 emelet	földszint + 1 emelet	földszintes üzemcsarnok; földszint + 1 emelet iroda	földszintes épület
<b>Épület (felépítmény) Bruttó Hasznosítható Alapterülete terasz nélkül* (egész</b>	5,201	2,472	2,974	1,923	1,181	3,401	4,201

négyszemétre kerekítve)							
Ebből kiskereskedelmi típusú építmény Bruttó Hasznosítható Alapterülete (egész négyszemétre kerekítve)	5,201	2,472	2,974	1,923	0	0	4,201
Ebből ipari-logisztikai típusú építmény Bruttó Hasznosítható Alapterülete (egész négyszemétre kerekítve)	0	0	0	0	644	3,025	0
Ebből iroda típusú építmény Bruttó Hasznosítható Alapterülete (egész négyszemétre kerekítve)	0	0	0	0	537	376	0
Teraszok alapterülete	0	0	0	47	0	0	Az építmény rendelkezik terasszal, azonban a Kibocsátó nem rendelkezik ennek pontos méreteit hitelesen alátámasztó dokumentumokkal

<b>Parkolóhelyek száma</b>	70**	34**	0	0	13	25	Az ingatlanon számos parkolóhely van kialakítva, azonban ezek pontos műszaki felmérése a tájékoztató készítésének időpontjában nem ismeretes.
<b>Energetikai besorolás</b>	CC	GG, azonban a tervezett felújítási munkálatokat követően várhatóan ez CC besorolásra fog emelkedni	Legutolsó hiteles dokumentum alapján 2016-ban GG besorolású volt. Legutoljára 2019 során történtek felújítási munkálatok az épületen. A felújítási munkálatokat követő jelenlegi pontos energetikai besorolás nem ismeretes.	2015-ös energetikai tanúsítvány adatai szerint F, azonban ezt követően volt felújítás az ingatlanon. Jelenleg pontos és hitelesített besorolás nem ismeretes.	A	A	GG, azonban a tervezett felújítási munkálatokat követően várhatóan ez CC besorolásra fog emelkedni.
<b>Szerződött bérlők 2021.06.30.-ai dátummal</b>	Nemzeti Adó- és Vámhivatal; Pátria Nyomda Zártkörűen Működő Részvénytársaság; ROSSMANN Magyarország Kereskedelmi Kft.; Szekszárd Város Önkormányzata	ROSSMANN Magyarország Kereskedelmi Kft.; OTP Bank Nyrt.; CCYY o8 Kft.	AMREST VENDEGLÁTÓ KFT.; DM Kft.; EURONET BANKTECHNIKAI SZOLGÁLTATÓ KFT.; KIK TEXTIL ÉS NON-FOOD KFT.; YONG DUO 2020 Kft.	Haema Plasma Korlátolt Felelősségű Társaság	GORDIUSZ 95' Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.	MONYO BREWING KFT.	Partner in Pet Food Hungária Kft.; Arzenál 2000 Kft.



<p><b>Jelenlegi státusz megjegyzés</b></p>	<p>Restrukturálás alatt: jelentős felújítás alatt, valamint feltételezhetően a jövőben összességében a jelenlegihez képest a bérlok összetétele szignifikánsan változni fog</p>	<p>Restrukturálás alatt: jelentős felújítás alatt, valamint feltételezhetően a jövőben összességében a jelenlegihez képest a bérlok összetétele szignifikánsan változni fog</p>	<p>Az épület első emeletén található az Arrabona udvar felől egy kihasználatlan, bérbe nem adott terület, melynek bérbeadásának feltétele az ingatlan ezen részéhez kapcsolódó lépcsőház felújításra kerüljön.</p>	<p>Restrukturálás alatt: kis mértékű felújítás alatt, valamint feltételezhetően a jövőben összességében a jelenlegihez képest a bérlok összetétele szignifikánsan változni fog</p>	<p>100%-os kihasználtságú ingatlan, melynek fejlesztési potenciáljának kihasználása üzleti elemzés tárgya</p>	<p>A megállapodások szerint a jövőben várható, hogy a Monyó Brewing Kft. Által fizetett bérleti és üzemeltetési díjak összege jelentősen megemelkedik. Továbbá a Living Bread Hungary Kft.-vel jövőben kötendő bérleti szerződés esetén 100%-os kihasználtságúvá válik az ingatlan.</p>	<p>Restrukturálás alatt: 2022-es üzleti évet követően felújítandó, valamint feltételezhetően a jövőben összességében a jelenlegihez képest a bérlok összetétele szignifikánsan változni fog.</p>
<p><b>További fejlesztési lehetőség, melynek kihasználása tervezett</b></p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>A Kibocsátó további két szint ráépítésének lehetőségét vizsgálja, mely irodaterület funkcióként működhetne, melynek tervezett Bruttó Hasznosítható Alapterülete nagyságrendileg további 1400 négyzetméter.</p>	<p>-</p>	<p>A Kibocsátó további két szint ráépítésének lehetőségét vizsgálja, mely irodaterület funkcióként működhetne, melynek tervezett Bruttó Hasznosítható Alapterülete nagyságrendileg további 750 négyzetméter.</p>	<p>A Kibocsátó további két szint ráépítésének lehetőségét vizsgálja, mely irodaterület funkcióként működhetne, melynek tervezett Bruttó Hasznosítható Alapterülete nagyságrendileg további 376 négyzetméter.</p>	<p>-</p>

\*Az épületek bruttó alapterületének (a továbbiakban: „**Bruttó Hasznosítható Alapterület**”) számítása az épületek külső falainak belső oldalától számított terület, mely során minden szint alapterületének összege kerül meghatározásra. Ezen alapterület nem tartalmazza a teraszok, és parkoló alapterületét. Az adatok számítása értékbecslési dokumentációk, tervek, tervrajzok, alaprajzok adatain alapszik, melyek elképzelhető, hogy nem a valósággal teljes egyezőséget mutatnak, és tartalmaznak. A számítások során a pincszintek 100%-os szorzóval kerültek figyelembevételre.

\*\*A parkolóhelyek kialakítás alatt állnak.

## Szekszárdi ingatlan

### Elhelyezkedés:

Az ingatlan Szekszárd városközpontjában található. Szekszárd Tolna megye székhelye, Budapesttől kb. 150 km-re, a magyar-horvát határtól kb. 50 km-re fekszik. A Dél-dunántúli régióban található kb. 96 km<sup>2</sup> területű, kb. 35 ezer lakosú megyei jogú város a régió egyik legfontosabb kereskedelmi, gazdasági és kulturális központja.

### Megközelíthetőség

Szekszárdot az M6-os autópályán, a Budapest-Pécs közötti 6-os számú főúton, Baja felől az 56-os számú közúton lehet megközelíteni. A város mellett elhaladó 6-os útról a 63-as számú székesfehérvári és a 65-ös számú siófoki útvonalak is elérhetők. Vonattal a Budapest-Baja vasútvonal vezet a megyeszékhelyre.

### Környezet

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

A környéken - a teljesség igénye nélkül - a következő létesítmények és a piac található: Rendőrség, ügyészség, bíróság, Vásárcsarnok, Tolna Megyei Levéltár, XI. századi templomrom, Anyakönyvi Hivatal, Gyámhivatal, Városháza, Ady Endre Középiskola, Bezerédj István Kereskedelmi Szakközépiskola és Szakmunkásképző Intézet, Illyés Gyula Pedagógiai Főiskola.

A Széchenyi utca érintett szakaszán a kereskedelmi funkciók dominálnak, az üzletsorok közé pénzüzetek is (pl. OTP Bank) ékelődnek.

### Telek és parkoló

A szabálytalan alakú, sík és egyenletes felszínű telek, összközműves.

Az ingatlan telekterületén kettő épület áll. A telek kerítetlen, nagy része térburkolt (aszfalt, beton, térkő, kavicsos) 70<sup>24</sup> db - személygépkocsi számára alkalmas parkoló került rajta kialakításra. A parkoló megközelíthető a Szent László utca felől, lekanyarodásáról.

### Épület

A Széchenyi utcára néz a volt régi Skála áruház, mely részben alápincézett + földszint + 1 emelet + 2 emelet + 3 emelet (visszahúzott szint) + lapostető kialakítású áruház. A másik épület különállóan helyezkedik el, ez földszintes kialakítású.

### Jelenlegi állapot

Az ingatlan jelenleg felújítás, tatarozás és új bérlői területek kialakítása alatt áll. A korábbi bérlők egy része kiköltözött. A jelenlegi bérlők: Nemzeti Adó- és Vámhivatal, Pátria Nyomda Zártkörűen Működő Részvénytársaság, ROSSMANN Magyarország Kereskedelmi Kft. Az épület felújítás során a Kibocsátó nagy hangsúlyt fektet az esztétikai és építészeti felújítás mellett az energetikai hatékonyság növelésére, valamint a gépészeti és elektronikai rendszereke modernizálására is. Ezen túl telepítésre kerül majd egy új 13 személyes lift, amellyel az ingatlanban majd található bérlemények akadálymentesen megközelíthetővé válnak.

## Bajai ingatlan

### Elhelyezkedés

Baja város, Magyarország déli részén, a Duna bal partján. Bács-Kiskun megye második legnagyobb települése, a Bajai járás központja. Jelentős kikötőváros és közlekedési csomópont. Magyarország 25. legnépesebb városa. Gazdasági, kulturális, oktatási központ.

A Duna bal partján, a Mohácsi-szigettel szemben fekszik. Budapesttől 167 kilométerre délre található. Három nagy tájegység, a Duna-ártér, a Kiskunsági homokhátság és a Felső-bácskai löszhát találkozásánál épült. A legfontosabb déli átkelőhely a Dunán.

A Duna bal oldali mellékága a Sugovica (más néven Kamarás-Duna), amelynek keleti partján Baja belvárosa, nyugati partján pedig a kedvelt üdülőterület, a Petőfi-sziget fekszik; a kettőt híd köti össze. A Sugovica déli végén indul a Ferenc-csatorna.

---

<sup>24</sup> A parkolóhelyek kialakítás alatt állnak.

Baja népessége a 2020-as adatok alapján 34 155 fő.<sup>25</sup>

Fontos dunai kikötő. Évszázadokig vezető szerepe volt a térségi termény-, állat- és borkereskedelemben.

#### Megközelíthetőség

Az ingatlan az 51-es és 55-ös számú főutak elágazásától közelíthető meg.

#### Környezet

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

#### Telek és parkoló

A gépkocsival parkolás az utcában, az út mentén, telken belül lehetséges. A közelben jelenleg is folyik a Jelky tér átalakítása, egy körpálya kerül itt kialakításra, mely kedvező lesz az ingatlan szempontjából.

A szabálytalan alakú, sík és egyenletes felszínű telek, összközműves.

#### Épület

Az ingatlan telekterületén szabadon álló földszint + 1 emelet + 2 emelet (visszahúzott szint) + lapostető kialakítású áruháza található.

#### Jelenlegi állapot

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

A bajai ingatlan korábbi tulajdonosa kötelezettséget vállalt arra, hogy eladásra felkínálja a "Baja, belterület 782 hrsz" ingatlan, aminek a megvételére a Kibocsátó kötelezettséget vállalt HUF 1,5 millió vételáron. Ezen ingatlan 11 további parkolóhely kialakítására ad lehetőséget a kiskereskedelmi ingatlan közvetlen szomszédságában.

#### Győri ingatlan

#### Elhelyezkedés

Az üzletház Győr - Moson - Sopron megyében, Győr (130.000 fő) Belvárosában helyezkedik el. A Belváros Győr egyik legkisebb területű, de annál nagyobb horderejű városrésze.

#### Megközelíthetőség

Az ingatlan jól megközelíthető az 1. számú főúttól, azaz a Mártírok útja felől alsóbbrendű utakon keresztül. Az ingatlanhoz vezető út jó állapotban lévő aszfalttal burkolt. A parkolás az utcákban kialakított parkolóhelyeken fizetés ellenében oldható meg. A buszmegálló pár tíz méterre, a vasútállomás a Kandó Kálmán utcában, az ingatlantól kb. 800-1000 méterre található.

#### Környezet

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

#### Telek és parkoló

Az ingatlan 1414 m<sup>2</sup><sup>26</sup> nagyságú, szabálytalan téglalap alakzatú. A telek a Vt, azaz a településközpont vegyes építési övezetbe tartozik. A telek beépítésére a kialakult állapot vonatkozik, illetve az illeszkedés szabálya. A telek közművesített, azaz közüzemi víz, villany, csatorna bekötéssel rendelkezik.

---

<sup>25</sup> KSH, 2020

<sup>26</sup> Földhivatalnál bejegyzett tulajdoni lap

## Épület

A telek 100%-ban beépített egy részben alápincézett + földszint + emelet + lapostetős kialakítású üzletházzal. Az épület fűtését a távhő szolgáltató biztosítja. Az épület hűtése a tetőn található folyadékűtővel biztosított négy csöves rendszerrel és fancoil berendezésekkel.

## Jelenlegi állapot

Az ingatlan rendelkezik további fejlesztési lehetőséggel, melyet a Kibocsátó a jövőben tervez kihasználni, melynek keretén belül a Kibocsátó vizsgálja az ingatlanra történő további két szint építésének lehetőségét. Ezen beruházás eredményeképpen a várt Bruttó Hasznosítható Alapterület nagyságrendileg további 750 négyzetméterrel nőhet.

## Miskolci ingatlan

### Elhelyezkedés

Miskolc megyei jogú város Magyarország északkeleti részén, a Bükk-vidék keleti lejtőinél. Az Észak-Magyarországi régió fővárosa és legnagyobb városa. Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. A megye lakosságának negyede Miskolcon él. Az ország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb, illetve a második legnagyobb belterülettel/beépített területtel rendelkező város Magyarországon Budapest után.

Miskolc Magyarország egyik legjelentősebb ipari központja. A hagyományos nehézipari és élelmiszeripari ágazatok mellett ma már jelentős szerephez jutnak a modern elektronikai, járműipari és vegyipari cégek is a város gazdaságában. Számos innovációs klaszter is működik a városban.

### Megközelíthetőség

Az ingatlan az E71-es autópályától nem messze, a 3-as és 26-os főutak felől közelíthető meg.

### Környezet

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

### Telek és parkoló

A telek szabálytalan alakú, sík és egyenletes felszínű, összközműves. Parkolási lehetőség az épület körül és a szomszédos társasházak előtt biztosított.

## Épület

Az ingatlan telekterületén szabadon álló földszint + 1 emelet, lapostetős kialakítású áruháza.

### Jelenlegi állapot

Az ingatlan jelenleg átalakítás, felújítás alatt áll. Jelenleg kizárólag az első emelet hasznosított, ott a teljeskörű felújítás befejeződött. Az épület homlokzata megújult, a mai kor követelményeihez igazodó, modern megjelenésű lett.

Az első emeleten kb. 2 éve fejeződött be a felújítás, ott egy plazma központ üzemel, belső kialakítása újszerű, igényes. A földszinti és pincszinti belső tér is megújul a közeljövőben, azokat a várható bérlők, saját igényeik szerint fogják kialakítani a jövőben. Az épület alaprajzi elrendezés optimalizálódik, így hatékonyabban lehet majd bérbe adni.

Az ingatlan földszintje jelenleg felújítás, tatarozás és új bérlői területek kialakítása alatt áll.

## Budapesti illatos úti ingatlan

### Elhelyezkedés

Budapest IX. kerülete a főváros pesti oldalán fekszik. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. A városrész 1792-ben I. Ferenc trónra lépésének alkalmából kapta e nevet. Északnyugatról Budapest V.

kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei- Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos.

#### Megközelíthetőség

Gépjárművel a Soroksári vagy Gyáli út felől közelíthető meg, gyalogosan számtalan BKK járással.

#### Környezet

Az értékelt ingatlan környezete vegyes képet mutat. Főleg kereskedelmi és ipari ingatlanok vannak szomszédságában.

#### Telek és parkolás

Albetétesített ipari társasház telek, döntően ÉK-DNy-i tájolású, melynek az alakja szabálytalan sokszög, terepfelszíne sík kialakítású. A telekterület kerített, részben parkosított. A telek rendezett az udvar kb. 55 %-a térburkolt. A terület összközműves.

Az ingatlanhoz a társasház osztatlan közös tulajdonban lévő telek területén, az udvarban 13 db parkolóhely kizárólagos használata tartozik. A parkolóhelyek az épület előtt illetve mögött találhatóak.

#### Épület

Az ingatlan egy 3 db önálló épületből álló társasház része, a portai bejárattal szembeni, „B” jelű épület, a GORDIUSZ 95' ZRt. földszint + 1 emeletes, lapostetős, középmagas iroda és üzemépülete. Az épület vasbeton pillérváz és szendvicspanel falszerkezetű, belül jellemzően gipszkarton válaszfalakkal. Az épület funkció szerint 2 részre osztható. A bejárattal szemközti 2 szintes részen iroda funkcióhoz tartozó helyiségeket és a hozzájuk kapcsolódó szociális helyiségek, teakonyhák találhatóak, az udvar felé eső részen 1 szintes szerelőcsarnokot.

Az irodarész egyedi gyártott bútorokkal, beépített gépekkel, technológiával felszerelt. Az irodaépület fűtését levegő hőszivattyús rendszer, a csarnok részben klíma biztosítja. A melegvíz bojleren keresztül biztosított. A belső burkolatok ragasztott kerámia, parketta, műgyanta és PVC. Az irodai rész emeleti szintje intelligens rendszerrel kiépített. Az egész épület riasztóval védett, épületautomatikai rendszer, beléptető rendszer kiépített. A szinteket lépcsőház és a 8 személyes személyszállító lift köti össze. A szerelőcsarnokban egy 3,2 tonnás daru is beépítésre került.

#### Jelenlegi állapot

Az ingatlan rendelkezik további fejlesztési lehetőséggel, melyet a Kibocsátó a jövőben tervez kihasználni, melynek keretén belül a Kibocsátó vizsgálja az ingatlanra történő további szint (másfél) építését. Ezen beruházás eredményeképpen a várt Bruttó Hasznosítható Alapterület nagyságrendileg további 376 négyzetméterrel nőhet.

#### Budapest, gyömrői úti ingatlan

#### Elhelyezkedés

Az ingatlan Kőbánya ipari-kereskedelmi szempontból frekventált részén, a Gyömrői út mentén helyezkedik el. Az ingatlan általános ipari célra, vagy raktározásra is alkalmas lehet.

#### Megközelíthetőség

Az ingatlan a Budapest Liszt Ferenc Repülőtérrel, az M4 és M5-ös autópálya, az E71-es és E60-as autótú felől is, főként a 4-es főúton közelíthető meg.

#### Környezet

Az ingatlan tágabb környezetében (~2 kilométeren belül) számos kereskedelmi, ipari telephely található, a nagyobbakat említve: Sárkány Center, Robert Bosch, Richter Gedeon Nyrt., Kispesti Erőmű, stb.

#### Telek és parkolás

Az épület a telek középső-hátsó részére telepített, előtte parkoló és zöldterület került kialakításra az utcafront felől. A parkoló felől az épület keleti oldalán kamionok fogadására alkalmas fogadócsarnok került kiépítésre, innen történik az áruszállítás. Az áru a fogadó helyiségen keresztül a raktárba, onnan az üzembe kerül.

#### Épület

Az épület 2015-ben épült, földszintes kialakítású üzemcsarnok épület, amely egy nyaktagon keresztül csatlakozik egy földszint + emelet szintosztású irodaépülethez. Az üzemi terület (csarnok) jelenleg két fő bérleményre van osztva. Az üzemcsarnokból a nyaktagon keresztül juthatunk a kétszintes irodaházba. Az irodaházban irodák, tárgyalók, szociális és

gépészeti helyiségek találhatóak. Az üzemcsarnok két körös légcserélő rendszerrel kiépített, a levegő hűthető-fűthető. Az ingatlanhoz tartozik még parkoló és porta épület.

#### Jelenlegi állapot

Az ingatlan vonatkozásában 2020. március 27. napján kelt szakértői vélemény szerint az ingatlan felszínalatti környezeti állapotának vizsgálata során megállapításra került, hogy a földtani közeg és a talajvízminősége, a bórelemtől eltekintve, minden vizsgált komponens tekintetében, a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet szerinti (B) érték alatt maradt. Azonban egy esetleges építési beruházás során majdan kitermelésre kerülő földtani közeg-helyben, vagy egyéb területen nem biztos, hogy korlátozás nélkül felhasználható lenne, vagy a szennyezettség függvényében megfelelő hulladékkezelési eljárásnak kellene alávetni (hulladék hasznosítás/ártalmatlanítás), továbbá az ingatlan vonatkozásában rendszeres mintavétellel és vizsgálatokkal figyelni kell a szennyezettség időbeli változását, tekintettel arra, hogy szennyezettségi határértékhez közeli a földtani közeg és a talajvízminősége.

#### Dombóvári ingatlan

##### Elhelyezkedés

Dombóvár város Tolna megyében, a Dombóvári kistérség székhelye. Tolna megye harmadik legnagyobb települése, a megyeszékhely, Szekszárd és Paks után.

##### Megközelíthetőség

A legfontosabb megközelítési útvonal a Dunaföldvár-Kaposvár-Nagykanizsa közti 61-es főút. A város jelentős vasúti csomópont is: áthalad rajta a (Budapest–)Pusztaszabolcs–Pécs-vasútvonal, amelyből ágazik le a Dombóvár–Kaposvár–Gyékényes, Dombóvár–Komló és a Dombóvár–Bátaszék-vasútvonal. Az ingatlan a 61-es, nagy forgalmú főútról jól látható és megközelíthető, így frekvenciált főút mellett található.

##### Környezet

Közvetlen szomszédságában tömegközlekedési állomás is megtalálható.

##### Telek és parkolás

Az ingatlan szabálytalan trapéz alakú. A terep kialakult, síknak mondható. A tervezési terület szilárd burkolatú közútról gépkocsival, kerékpárral egyaránt jól megközelíthető. A parkolás telken belül megoldott. A telek közművesített.

##### Épület

A telken jelenleg egy darab raktárépület található amelyben két darab bérlő tartózkodik. Az épületen belül irodahelyiségek, és két nagy csarnok található. Az épület terasszal is rendelkezik.

#### Jelenlegi állapot

A 2022-es üzleti év során vagy ezt követően a követően a Kibocsátó olyan fejlesztéseket tervez a Dombóvári raktár ingatlanon, mely beruházások megvalósítása esetén a jelenlegi raktárként működő ipari-logisztikai ingatlant kiskereskedelmi céllal lehet majd hasznosítani.

#### 5.1.2. Pont A már bevezetett jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások feltüntetése

A Kibocsátónak nincsenek jelentős új termékei vagy szolgáltatásai.

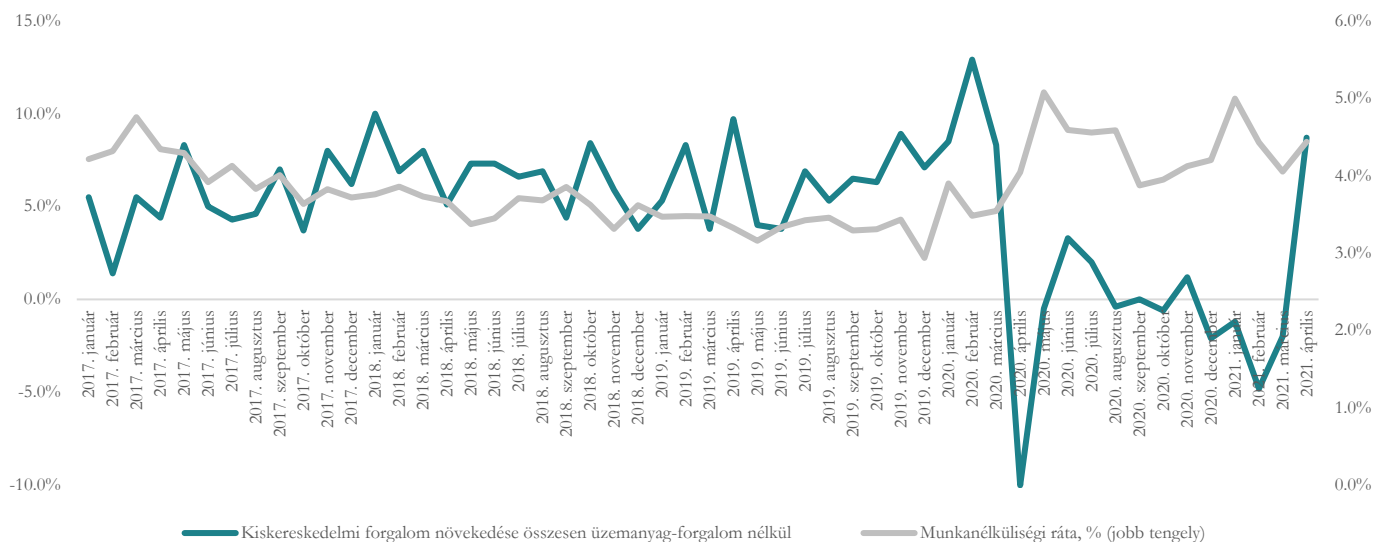
#### 5.2. Pont Legfontosabb piacok

##### **Makrogazdasági összefüggések**

A Kibocsátó a Fő Tevékenységét és a Kiegészítő Tevékenységét kizárólag a kereskedelmi ingatlanok piacán, azon belül is a kiskereskedelmi ingatlanok, az ipari-logisztikai ingatlanok és az irodák piacán végzi, így Kibocsátó Fő Tevékenységéhez és Kiegészítő Tevékenységéhez kapcsolódó kulcstényezők a következők:

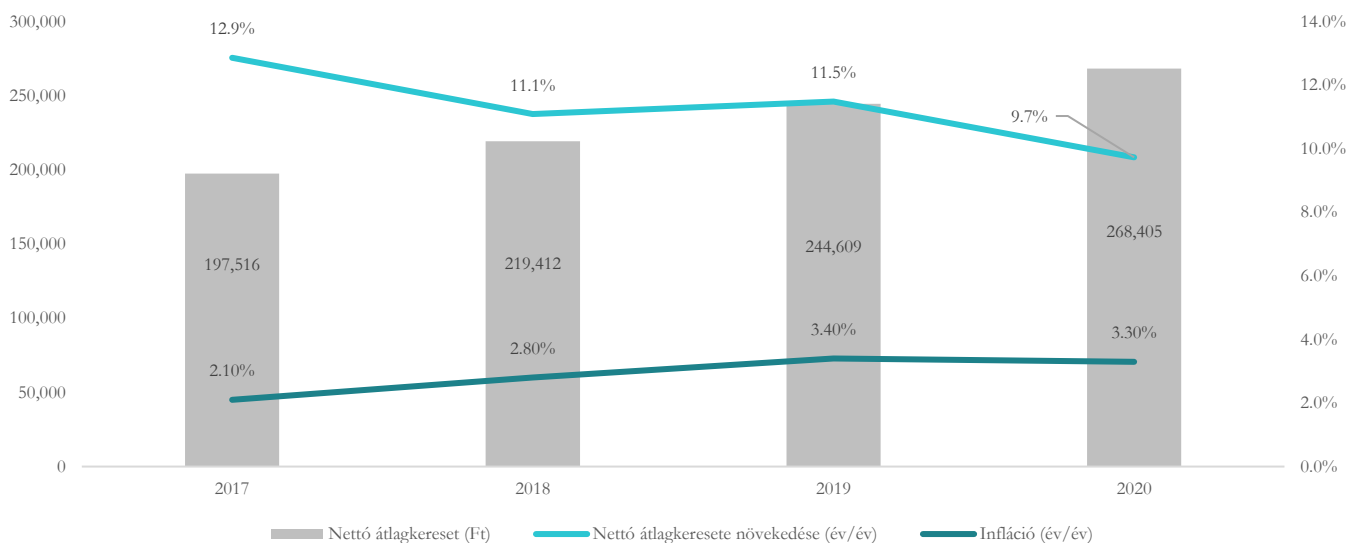
- (i) kiskereskedelmi forgalom alakulása Magyarországon és az ország egyes régióiban
- (ii) munkanélküliségi ráta Magyarországon
- (iii) a teljes munkaidőben foglalkoztatottak nettó átlagkeresete
- (iv) fogyasztói bizalmi index alakulása
- (v) infláció alakulása
- (vi) a bruttó nemzeti össztermék („GDP”)

A Kibocsátó jelenlegi ingatlanportfóliója és a jövőbeni stratégiája szerinti legfontosabb piacai a kiskereskedelmi ingatlanok, illetve az ipari-logisztikai ingatlanok piaca. Általánosságban megfigyelhető összefüggés, hogy a kiskereskedelmi forgalom és annak növekedése összefügg a lakosság elkölthető jövedelmének és a fogyasztói bizalom alakulásával. Az elkölthető jövedelem szorosan összefügg a munkanélküliségi ráta, a nettó átlagkereset és az infláció alakulásával. Amennyiben, a munkanélküliségi ráta alacsony és a nettó átlagkeresetek növekedése meghaladja az infláció növekedésének ütemét, akkor nagy valószínűséggel következtethetünk arra, hogy a háztartások elkölthető jövedelme is növekszik. Amennyiben a háztartások elkölthető jövedelme növekszik, úgy nő a nem létfontosságú javakkal kapcsolatos fogyasztási határhajlandóságuk, amely a kiskereskedelmi forgalom reálnövekedését eredményezheti. A kiskereskedelem egyik kulcs termelési tényezője a kiskereskedelmi ingatlan, illetve közvetve az ipari-logisztikai ingatlanok. Amennyiben, a kiskereskedelmi forgalom nő, úgy feltételezhető, hogy a kiskereskedelmi ingatlanok felé támasztott kereslet is növekszik, illetve közvetve pozitív hatással lehet az ipari-logisztikai ingatlanok keresletére is.



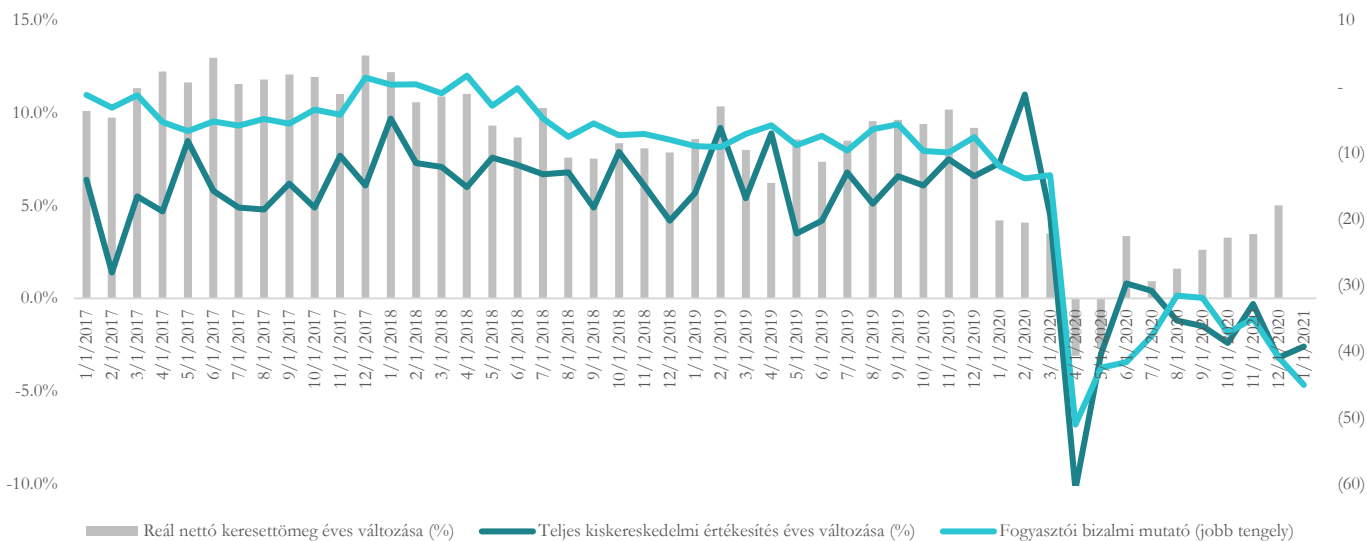
3. ábra: Magyarország - a munkanélküliségi ráta és az üzemanyag forgalom nélküli összes kiskereskedelmi forgalom növekedése az előző év azonos időszakához képest (% , 2017/1-2021/4, KSH)

A fenti, 3. ábra, szemlélteti az összefüggést a havi munkanélküliségi ráta és az üzemanyag forgalom nélküli összes kiskereskedelem alakulása között. Látható, hogy 2017/1 és 2019/12 között a munkanélküliségi ráta egyre gyorsuló kiskereskedelmi forgalom mellett csökkent. Továbbá megfigyelhető, hogy a COVID-19 világjárvány és a kapcsolódó korlátozások (boltbezárás, kijárási tilalom) 2020/1 és 2021/2 között megfordították a kiskereskedelmi forgalom gyorsuló növekedésének trendjét és erőteljesen csökkenést eredményeztek a kiskereskedelmi forgalom alakulásában. Ezzel a sokszerező hatással együtt járt a munkanélküliségi ráta erőteljes növekedése az időszakban, amely szintén trendfordulóként mutatkozik meg a fenti, 3. ábrán. Plauzibilis feltételeznünk, hogy a fent leírt gazdasági folyamatok és a 2017/1-2019/12 közötti adatok fényében a munkanélküliségi ráta erőteljes növekedése, további tényezőként, hozzájárult a kiskereskedelmi forgalom csökkenéséhez.



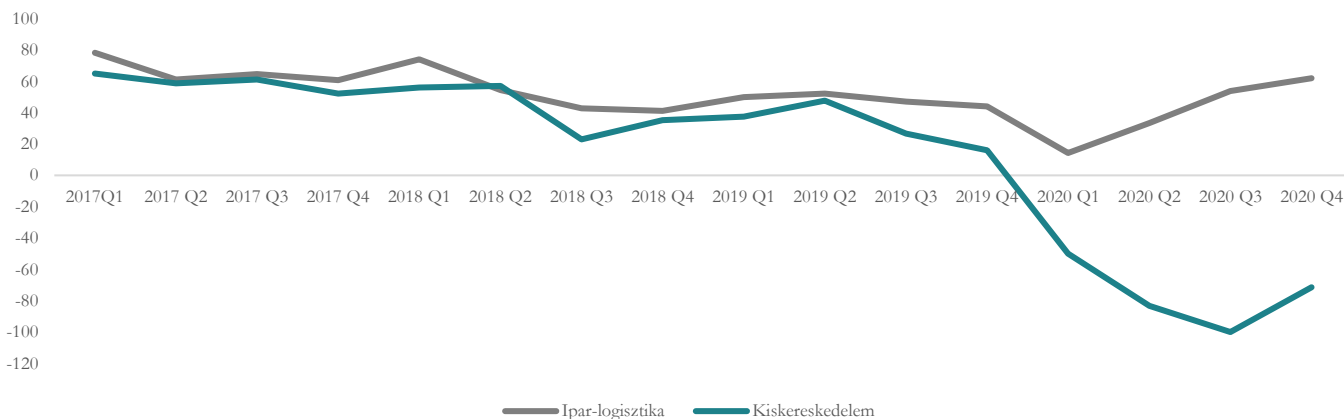
4. ábra: Teljes munkaidőben foglalkoztatottak nettó átlagkeresete, növekedése az előző évhez képest és az éves infláció mértéke (HUF, %, 2017-2020, KSH)

A 4. ábrán látható, hogy a nettó átlagkereset szignifikánsan, de lassuló ütemben növekedett 2017-2020 között, emellett látható, hogy ugyanezen időszakon az éves infláció mértéke is nőtt. A 4. ábra tartalmát együttesen értelmezve a 3. ábrán bemutatottakkal, levonhatjuk a következtetést, hogy a szűkülő munkaerőpiaci eredménye az erőteljesen növekedő nettó reálbér volt. Ez a folyamat egy általánosan megfigyelhető gazdasági összefüggés, tekintve, hogy az erős munkaerő iránti keresletet nem tudja kielégíteni az országban meglévő kínálat, így annak ára (nettó reálbér) növekszik. Mint, ahogy fentebb is kifejtésre került és a kereskedelmi forgalom ezen időszak alatti tényszerű bővülése is mutatja, a nettó reálbér növekedés egy részét a kiskereskedelmi forgalomban elérhető javak fogyasztására fordították a háztartások.



5. ábra: A kiskereskedelmi értékesítések, keresetek és a fogyasztói bizalmi mutató alakulása (2017/1-2021/1, forrás: MNB)

A már kifejtett mutatókon túl, fontos a fogyasztói bizalmi index, amely a fenti makrogazdasági mutatók, fogyasztók általi szubjektív érzékelését mutatja. Amennyiben a fogyasztói bizalmi index pozitív, a háztartások pozitívnak értékelik a saját pénzügyi helyzetüket és kevésbé tartanak a munkanélküliségtől, így ez összefüggésben áll a magas fogyasztási hajlandósággal, amely megnövekedett kiskereskedelmi forgalomban csapódhat le. A fenti, 5. ábra szemlélteti a már több aspektusból szemléltetett összefüggést, miszerint, ha a háztartások pénzügyi helyzete javul (növekvő reálbérek) és csökken a munkanélküliség, az magas fogyasztói bizalmat, fogyasztást és következésképpen kiskereskedelmi forgalom növekedést eredményez.



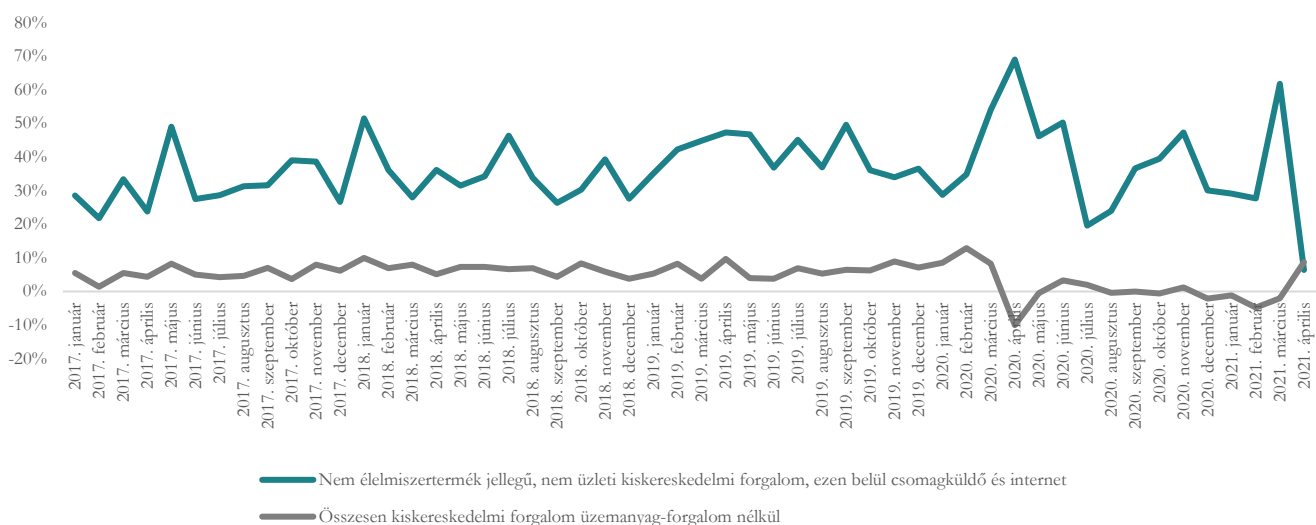
6. ábra: Magyarország - a bérleti kereslet alakulása szegmensenként (A kereslet emelkedését, illetve csökkenését jelölők nettó aránya, 2017Q1-2020Q4, forrás: MNB, RICS)

A fent leírt makrogazdasági összefüggések hatása jól láthatóan megnyilvánul a Kibocsátó fő piaci szereplőinek megkérdezésével, negyedévente a RICS<sup>27</sup> által végzett és az MNB által idézett felmérésben. Látható, hogy a magyarországi kiskereskedelmi ingatlanok esetében többségében bővülő keresletet prognosztizáltak a piaci szereplő 2017/Q1 és 2019/Q4 között, amely időszakot makrogazdaságilag csökkenő munkanélküliség, növekvő reálbérek és magas fogyasztói bizalom jellemezte. Ugyanakkor, megfigyelhető, hogy a COVID-19 világjárvány okozta megszorítások a piaci szereplők kilátásait is negatívan befolyásolták. 2020/Q1 és 2020/Q4 között a piaci szereplők többsége prognosztizált csökkenő keresletet a kiskereskedelmi ingatlanok piacán.

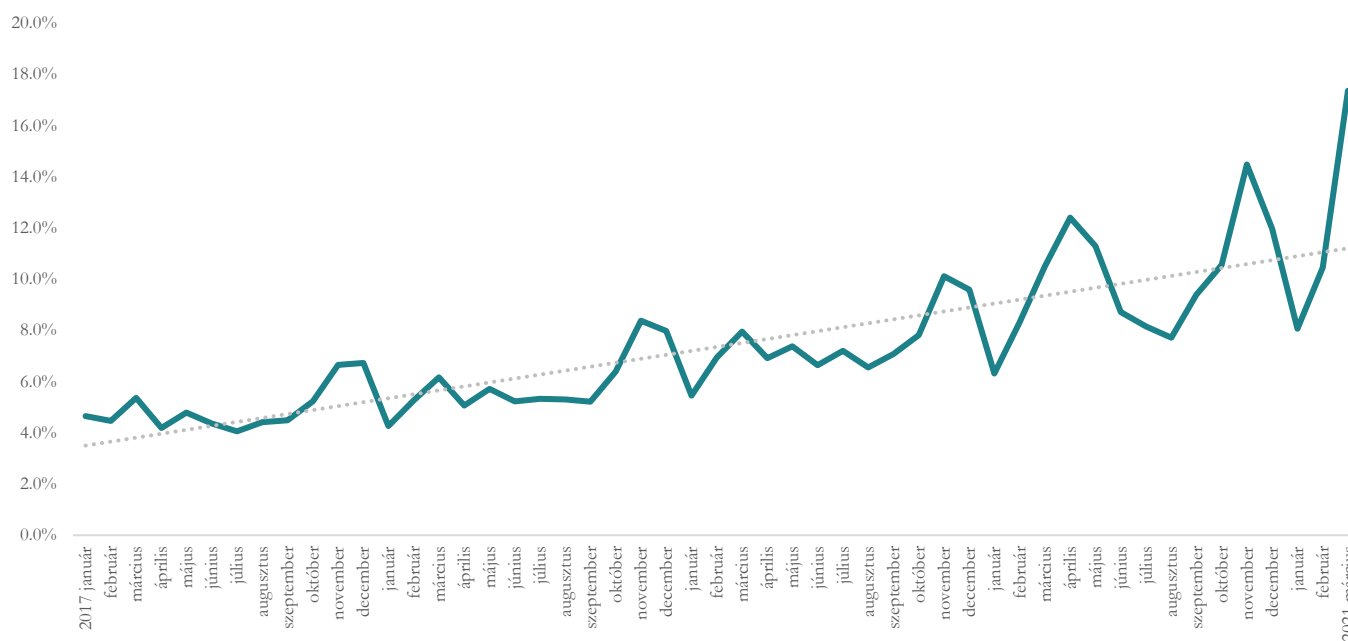
<sup>27</sup> Royal Institution of Chartered Surveyors, az ingatlanokkal kapcsolatos professzionális szolgáltatások nemzetközi szakmai egyesülete



Emellett, azonban az ipari-logisztikai ingatlanokkal kapcsolatos piaci szereplői vélekedéseket, nem érintette jelentős mértékben negatívan a COVID-19 által okozott gazdasági visszaesés. Ennek legfőbb oka a kiskereskedelmi forgalom fokozatos áttérődése az internetes csatornákra. Az internetes vásárlások során jellemzően csomagküldő szolgáltatással jutnak el a javak a fogyasztókhoz, tehát az internetes kiskereskedelem egyik közvetett termelési tényezője a logisztikai ingatlan. Amennyiben az internetes kereskedelem nő, abban az esetben feltételezhetjük, hogy a logisztikai ingatlanok iránti kereslet is növekszik.



7. ábra: Magyarország - kiskereskedelmi forgalom havi növekedése az előző év azonos időszakához képest a nem élelmiszer jellegű csomagküldő és e-commerce szegmensben és az összes kiskereskedelmi forgalom havi növekedése az előző év azonos időszakához képest (forrás: KSH)



8. ábra: Az e-kereskedelem részesedése az összes kiskereskedelmi forgalomból (üzemanyagforgalom nélkül) (2017/1-2021/március, forrás: KSH)

A fenti, 8. ábra alapján levonhatjuk a következtetést, hogy az internetes kereskedelem térnyerése alapján véve egy rendkívül erőteljes trend, azonban látható, hogy a COVID-19 világitjárvány okozta korlátozások során (2020/3-2020/5 illetve 2020/11-2021/2) kifejezetten magas kétszámjegyű növekedést produkált ez a szegmens az összes kiskereskedelmi forgalmon belül. Levonható a következtetés, hogy általánosságban a fogyasztók visszafogták a fogyasztásukat a COVID-19 okozta korlátozások során a fent részletezett okokból, ugyanakkor, az a kereslet, amit támasztottak lényegesen nagyobb arányban jelentkezett az internetes kiskereskedelemben.

#### A Kibocsátó főbb piaci

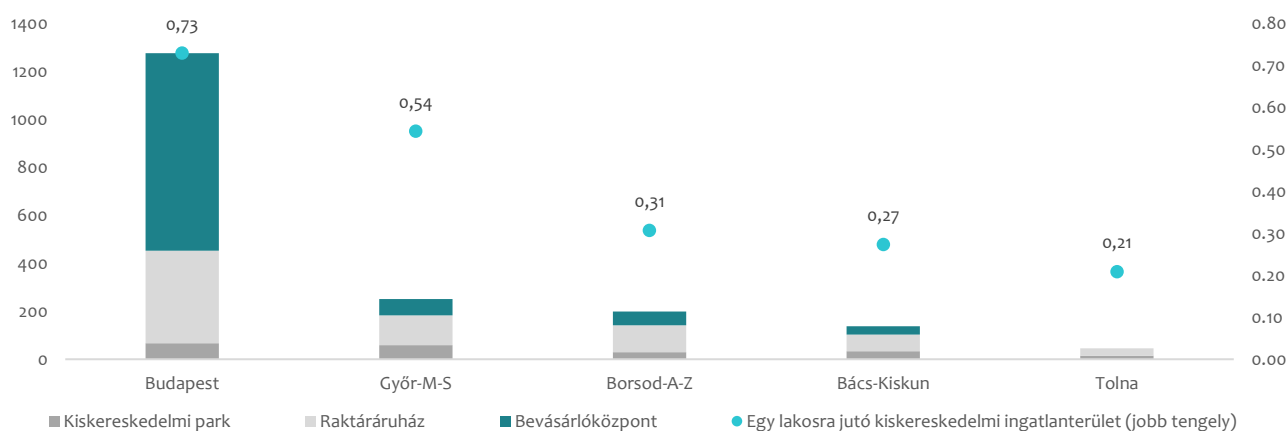
A Kibocsátó fő piaci jelenlegi ingatlanportfóliója és a jövőre irányuló üzleti stratégiája alapján a budapesti és környéki ipari-logisztikai ingatlanok, valamint a nem budapesti kiskereskedelmi ingatlanok, azon belül a bevásárlóközpontok piaca.

### Bevásárlóközpontok alpiaca

Annak ellenére, hogy a vásárlóerő a fővárosban összpontosul, a Kibocsátó célja a nem-budapesti bevásárlóközpontok piacán való nyereséges működés. Ennek alátámasztása, hogy míg Budapesten 0,73 négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan jut egy főre, addig az országos átlag 0,34 négyzetméter. Azok a megyék, ahol a Kibocsátó jelenlegi portfóliója alapján jelen van, Győr-Moson-Sopron megye kivételével, az országos átlag alatt helyezkednek el az egy főre jutó modern kiskereskedelmi ingatlan négyzetméterének rangsorában. A Kibocsátó célja az ezen és más a budapesti értéktől hasonlóan elmaradó megyékben bevásárlóközpontok megvásárlása és felújítása.

A Kibocsátó jelenlegi piacain a kiskereskedelmi ingatlanok helyzetét a lenti, 9. ábra mutatja be. Ezekon a piacokon, illetve országosan a Kibocsátó az alábbi négyzetméter alapon számított piaci részesedésekkel rendelkezik a bevásárlóközpontok alpiacán:

1. Győr-Moson-Sopron megye: 4,43%
2. Borsod-Abaúj-Zemplén megye: 3,37%
3. Bács-Kiskun megye: 7,17%
4. Tolna megye: 100%<sup>28</sup>
5. Magyarország: 0,87%

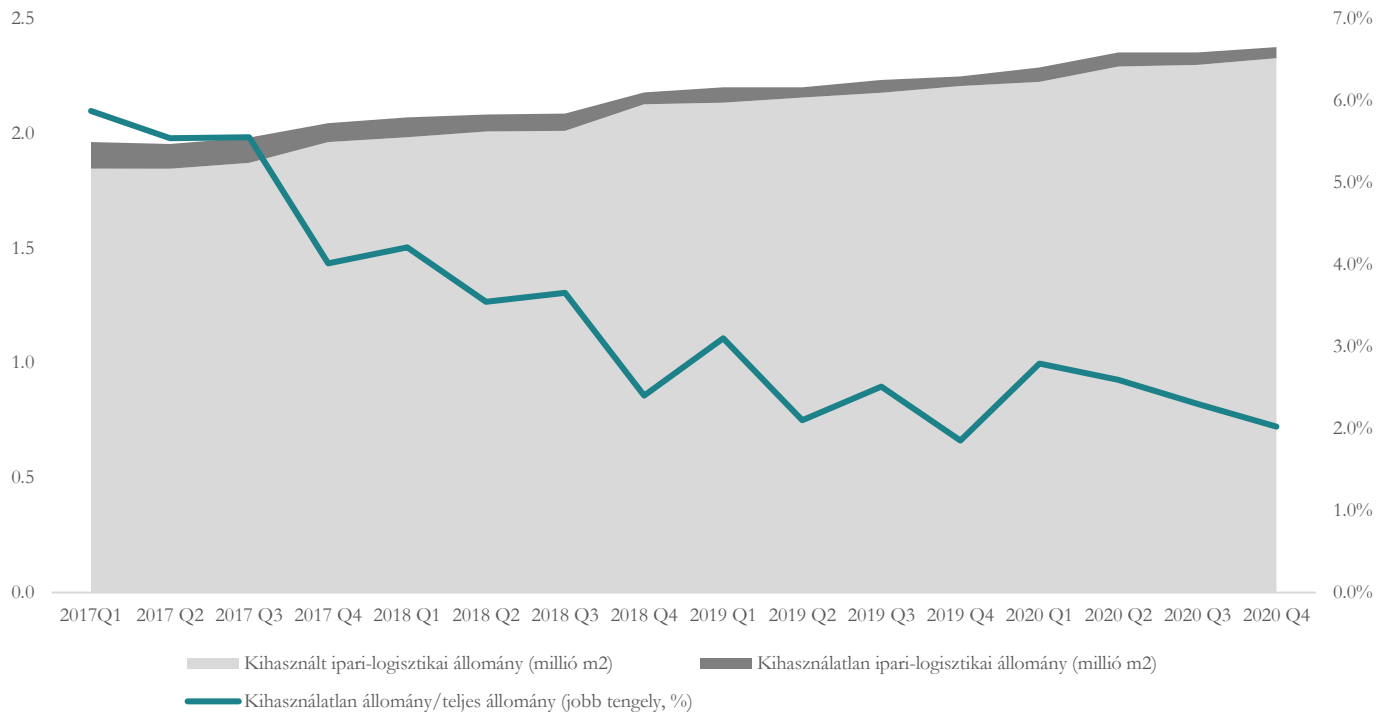


9. ábra: Modern kiskereskedelmi ingatlanállomány megyék szerinti megoszlása és összetétele a Kibocsátó fő piacain (ezer m<sup>2</sup> (bal oldali tengely), m<sup>2</sup>/fő (jobb oldali tengely), 2020Q4, forrás: CBRE, MNB)

### Ipari-logisztikai ingatlanok alpiaca

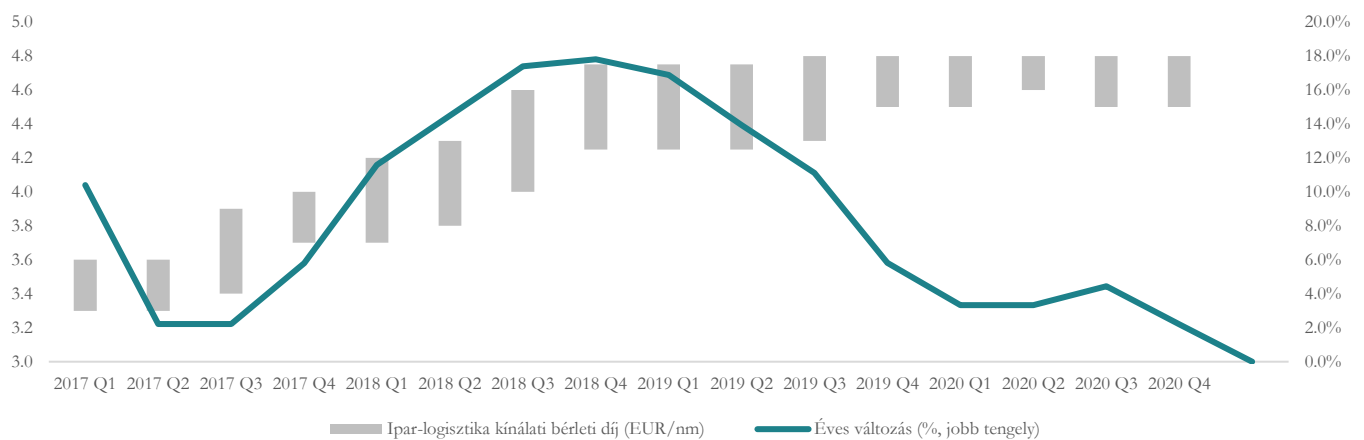
A Kibocsátó által megcélzott másik szegmens az ipari-logisztikai ingatlanok piaca. A lenti, 10. ábra alapján látható, hogy a budapesti ipari-logisztikai piacot, ahol a Kibocsátó jelenleg foglalkozik saját tulajdonú ipar-logisztikai ingatlanok bérbeadásával, magas kihasználtság jellemzi. A vizsgált időszak alatt (2017Q1-2020Q4) szezonális kilengésektől eltekintve, egyértelmű kihasználatlanság csökkenés figyelhető meg, amely trendet a COVID-19 világjárvány okozta korlátozások és gazdasági visszaesés sem tört meg, a fent részletezett okokból.

<sup>28</sup> A 9. ábrán jelzett adatot módosítottuk a KSH 2.1.2.3. adattáblájában található azon adattal, miszerint Tolna megyében egy darab bevásárlóközpont található, így KSH és a forrásként alkalmazott adatok alapján, illetve az eltérésekre tekintettel pontosan nem meghatározható a Kibocsátó piaci részesedése Tolna megyében a bevásárlóközpontok piacán, azonban tekintettel arra, hogy a Kibocsátó rendelkezik egy darab kivett áruházz és egy darab kivett épület ingatlannal is Tolna megyében, így feltételezhető, hogy a Kibocsátó piaci részesedése itt 100% vagy ahhoz közeli. Ezen adatok azonban vélhetően nem teljesen pontosak.



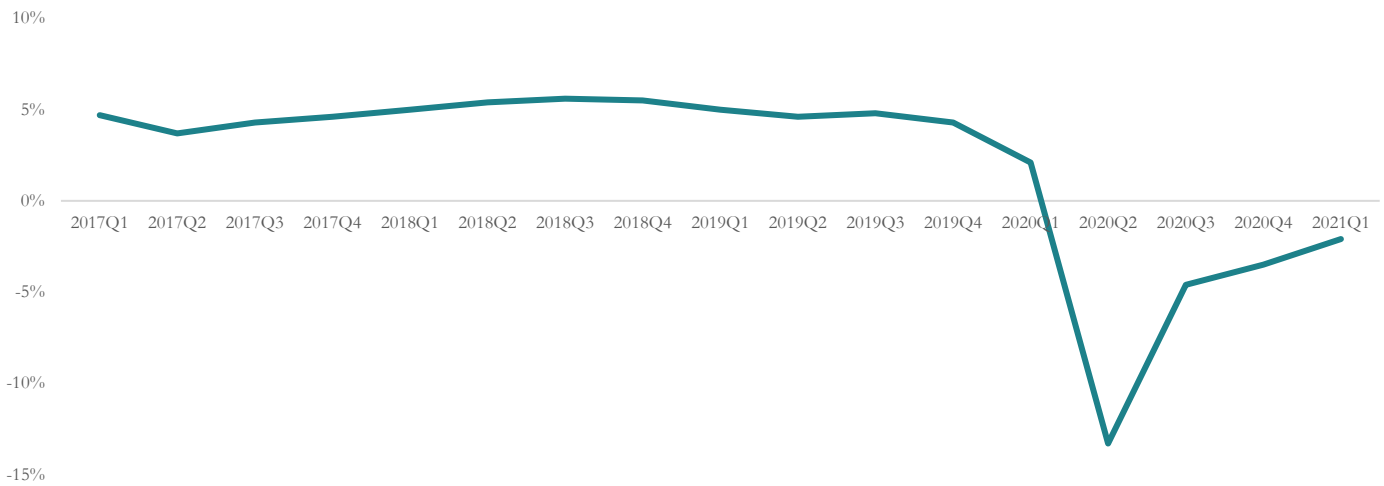
10. ábra: A budapesti modern ipari-logisztikai ingatlanok területe és kihasználatlansági rátája (millió m2, %, forrás: Budapesti Research Forum, MNB)

A fenti, 10. ábrán bemutatott piaci stabilitás és magas kihasználtság okán a Budapest és környéki ipari-logisztikai ingatlanok bérleti díjai is stabilizálódtak. A lenti, 11. ábra alapján levonható a következtetés, hogy 2018Q4-től kezdve 4,5 EUR/m<sup>2</sup> körül stabilizálódtak a bérleti díjak, emellett látható, hogy azok éves volatilitása sem volt számottevő az elmúlt 4 negyedévben.



11. ábra: Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjai Budapesten és környékén (2017Q1-2020Q4, forrás: CBRE, MNB)

Az ipari-logisztikai ingatlanok piacán fentebb taglalt kihasználatlansági mutató csökkenés és bérleti díj szint elérése annak köszönhető, hogy az ipari termelés bővül, amely eredménye és következménye a növekvő GDP-nek, amelyet a lenti, 12. ábrán mutatunk be.



12. ábra: A GDP negyedéves alakulása, nyers kiigazítatlan adat, előző éve azonos időszakához képest számított növekedés (forrás: KSH)

### 5.3. Pont A Kibocsátó üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események

A Kibocsátó Jogelődjén keresztül 2018. 11. 09. (a Kibocsátó Jogelődje létrejöttének) napján kezdte meg működését. A Kibocsátó 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. 09.; törlés időpontja: 2020. 02. 29.; törlés módja: átalakulás zártkörűen működő részvénytársasággá, a Kibocsátóvá) volt. A Kibocsátó 2020.02. 03. napján alakult a Jogelődjének átalakulásával. A Kibocsátó cégneve 2020. 03. 01. napjától 2020. 07. 01. napjáig Illatos Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság volt, majd 2020. 07. 01. napjától 2020. 07. 28. napjáig Eprolius Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság<sup>29</sup>, majd 2020. 07. 28. napjától a jelen Tájékoztató napjáig is Eprolius Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

A Kibocsátó a budapesti illatos úti ingatlanok 2018. 12. 14., a budapesti gyömrői úti ingatlanok 2020. 11. 12., a miskolci ingatlanok 2020. 12. 15., a győri ingatlanok 2020. 06. 19., a bajai ingatlanok 2020. 12. 15., a szekszárdi ingatlanok 2020. 12. 15., és a dombóvári ingatlanok 2021.07.01. napján vált az ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonosává.

A Kibocsátó a növekedésre irányuló stratégiája részeként, nyilvánosan működő részvénytársaságként és szabályozott ingatlanbefektetési társaságként kíván működni a Részvényeinek a Budapest Értéktőzsdére történő bevezetését követően. A Kibocsátó erre tekintettel jelenleg szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik. A Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási minőségét a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2020. 03. 13. napján történt nyilvántartásba-vételi időpont rögzítésével 2020. 04. 02. napján jegyezte be a cégnyilvántartásba.

### A Kibocsátó bérlői mixének és bevételi megoszlásának bemutatása

#### I. Kihasznátság:

A Kibocsátó ingatlanportfóliójának Kihasznátsága 2021.06.30-i dátummal 61,7%.

A Kibocsátó a Kihasznátságot az alábbi módon számítja.

$$\text{Kihasznátság} = \frac{\text{SZUM}(A_1 + A_2 + \dots + A_n)}{\text{SZUM}(B_1 + B_2 + \dots + B_m)}$$

ahol,

$A_i =$

- Kiskereskedelmi áruházak esetében: az adott bérlési szerződés szerint bérbeadott alapterület (bérlemény) amely tartalmazza a bérlő kizárólagosan saját felhasználású bérlemény területek falközépponttól számított távolsága alapján számított alapterületet, (beleértve az üzlethelyiséget, illetve a bérleményhez közvetlenül kapcsolódó bérlő által kizárólagos használatú területként hasznosítható területeket, például esetlegesen: öltöző helyiség, raktár helyiség, egyéb tároló helyiség), továbbá tartalmazza az áruházi közös felhasználású területek (például folyosók, közlekedők, közösségi mosdók, liftek) esetlegesen bérleményhez arányosított alapterületét. A Kibocsátó a parkolóhelyeket jellemzően parkolási üzemeltető társaságnak adja bérbe, így a kihasznátság nem tartalmazza a bérlő által a parkolási üzemeltető társaságtól bérelt parkolóhelyeket, ezen felül nem tartalmazza a teraszokat.

<sup>29</sup> A cégbíróság a Kibocsátó nevét a jelzettek szerinti elírással jegyezte be a cégjegyzékbe, amely 2020. 07. 28. napjától hatályos cégadatok szerint javításra került.

A Kibocsátó bérleti szerződése tipikusan tartalmaznak a bérleményekhez tartozó arányosított közös területet, mely jellemzően a bérleti szerződésekben nevesítésre került, és mely bérleményekhez arányosított bérleti szerződésekben nevesített közös területek után a bérleti szerződés tartalma szerint a bérlő(k) bérleti és üzemeltetési díjat is fizetnek.

- A kiskereskedelmi áruházak esetében a bérlemények bérbeadható alapterületét a Kibocsátó belső falak esetében falközépponttól számítja, míg külső falak esetében a falak belső oldalától méri
- Ipari-logisztikai, és irodai épületek esetében: a Kibocsátó által tulajdonolt és bérbeadott ingatlanok nem tartalmaznak közös területeket, a bérlemények kialakítása alapján.  
Ennek megfelelően az ingatlanok épületeinek bérlők számára saját felhasználású területként bérbeadott ingatlan alapterület kerül számításba vételre.  
Az alapterület számítás során a külső falak által határolt terület számítása kerül figyelembevételre.
- $n$ , a bérleti szerződések száma

$B_i =$

- Kiskereskedelmi áruházak esetében: az ingatlan Bruttó Hasznosítható Alapterületét, vagyis az épületek külső falainak belső oldala által határolt területét. Viszont nem tartalmazza a parkolóhelyeket és a teraszokat.  
A kiskereskedelmi áruházak esetében a bérlemények bérbeadható alapterületét a Kibocsátó belső falak esetében falközépponttól számítja, míg külső falak esetében a falak belső oldalától méri.
- Ipari-logisztikai, és irodai épületek esetében: a Kibocsátó által tulajdonolt és bérbeadott ingatlanok nem tartalmaznak közös területeket, a bérlemények kialakítása alapján.  
Ennek megfelelően az ingatlanok épületeinek bérlők számára saját felhasználású területként bérbeadható ingatlan alapterület kerül számításba vételre, vagyis az ingatlanok teljes alapterülete.  
Az alapterület számítás során a külső falak által határolt terület számítása kerül figyelembevételre.
- $m$ , az ingatlanok száma

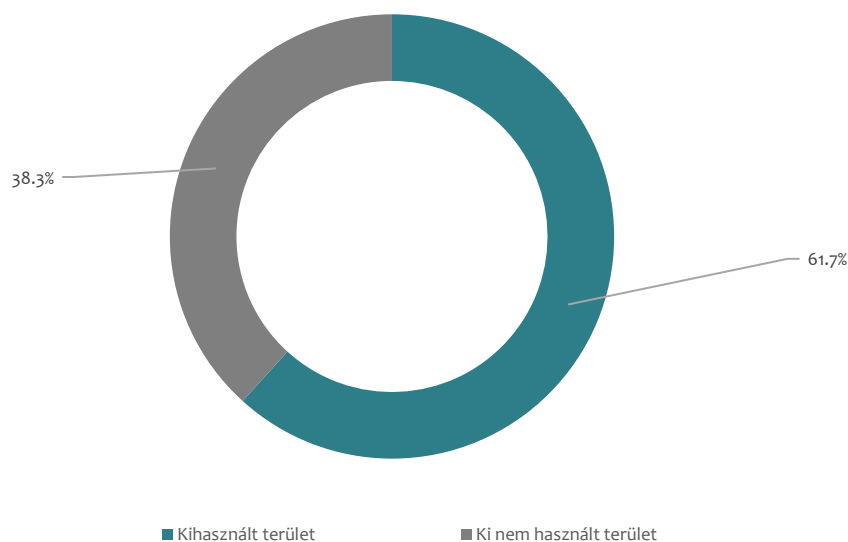
A fenti képlet alkalmazása során továbbá elmondható, hogy a számítások kizárólag az ingatlanok épületeinek belső alapterületét veszik figyelembe. Tehát a kiskereskedelmi áruházak esetében az egyébként hasznosítható teraszokként funkcionáló területek, valamint minden ingatlanon az ingatlanon esetlegesen található parkoló területek, valamint egyéb építménnyel be nem fedett területek bérbé adottsága, illetve arra vonatkozó számítás nem képezi részét a Kibocsátó által bemutatott jelen Kihasználsági mutató számításának.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra, hogy a Kihasználsági mutató számítása során a Kibocsátó az adatokat olyan tervrajzok, és alaprajzok adataira támaszkodva számítja, melyek esetlegesen pontatlanok lehetnek, a valóságtól eltérhetnek. Egyes tervrajzok, és alaprajzok az ingatlanok korábbi tulajdonosai (eladói) által kerültek a Kibocsátó számára átadásra, valamint egyes ingatlanok esetében a Kibocsátó készítettett saját felmérés alapján terv és alaprajz dokumentációkat. A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra vonatkozóan, hogy a Földhivatalnál a Tulajdoni lapon bejegyzett adatok, és a különböző terv és alaprajzokon megjelenő adatok egyes ingatlanok esetében egymástól eltérő értékeket mutatnak. A Tájékoztatóban a Kibocsátó által megjelölt adatok tehát közelítő értékűek, mely adatok a Kibocsátó legjobb tudomása szerinti adatok az ingatlanok és az egyes bérlemények alapterületére, és egyéb adataira vonatkozóan. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint 2021.06.30.-ai dátummal a fenti képlet alkalmazása során a SZUM ( $B_1 + B_2 + \dots + B_m$ ) értéke 21 353 négyzetméter (egész négyzetméterre kerekítve).

Továbbá, a Kibocsátó felhívja a figyelmet, hogy van olyan bérlője, amely a Kibocsátó számára kizárólag az ilyen bérlő által bérelt ingatlan vonatkozásában szolgáltatást végez a Kibocsátó részére. Az ilyen típusú bérlő(k) aránya elhanyagolható a Kibocsátó teljes portfóliójához viszonyítva, a Kibocsátó árbevételének kevesebb, mint 1%-a.

A Kibocsátó a Kihasználságot egy tizedesjegy pontossággal számítja, és a SZUM ( $A_1 + A_2 + \dots + A_n$ ), valamint a SZUM ( $B_1 + B_2 + \dots + B_m$ ) értékeket egész négyzetméterre kerekíti a számítás során.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra, hogy az adatok bemutatása, és számítása során a Kibocsátó által 2021. 06. 29-el megvásárolt Dombóvári kiskereskedelmi ingatlan is részét képezi a számításoknak. A Dombóvári ingatlannal kapcsolatos fő bérleti szerződés nem tartalmaz pontos bérleti alapterületet, és ezen bérleti szerződéssel kapcsolatos bérlemény alapterülete még nem került a Kibocsátó által részletes felmérésre, ezért ezen bérlemény alapterülete pontatlan becslés tárgya.



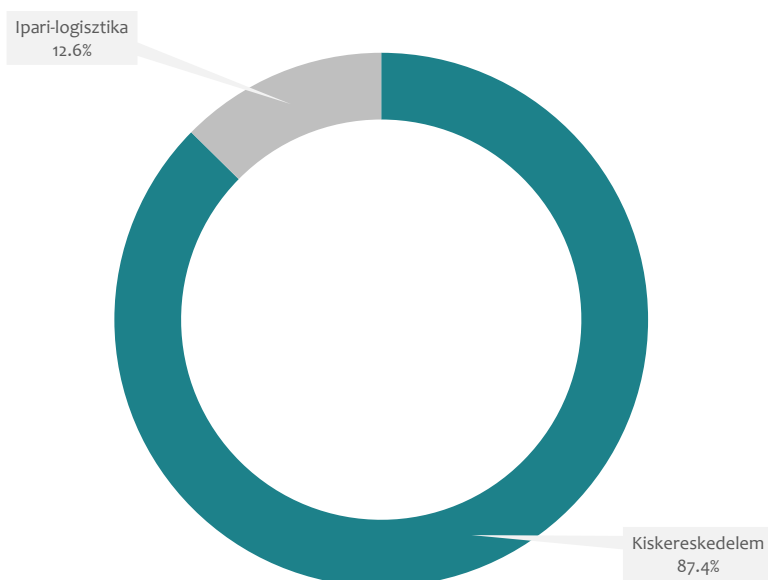
13. ábra: A Kibocsátó ingatlanjainak Kihasznáaltsága 2021.06.30-i dátummal a Kibocsátó által bemutatott Kihasznáaltsági mutató számítása szerint

## II. A Kibocsátó nettó árbevétele megoszlása ingatlantípusok szerint

A Kibocsátó ingatlanjai két típus között oszlanak meg: kiskereskedelmi és ipari-logisztikai.

Továbbá, az ingatlanok típusának meghatározása során a kiskereskedelmi ingatlanok esetében az üzlethelyiségekhez tartozó bérlők által saját felhasználású területként iroda funkcióként hasznosított területeket a Kibocsátó kiskereskedelmi ingatlan területként sorolja be.

A Kibocsátó nettó árbevétele megoszlása a két ingatlantípus között a 2021.1.1.-2021.06.30-i időszakban az alábbi volt:



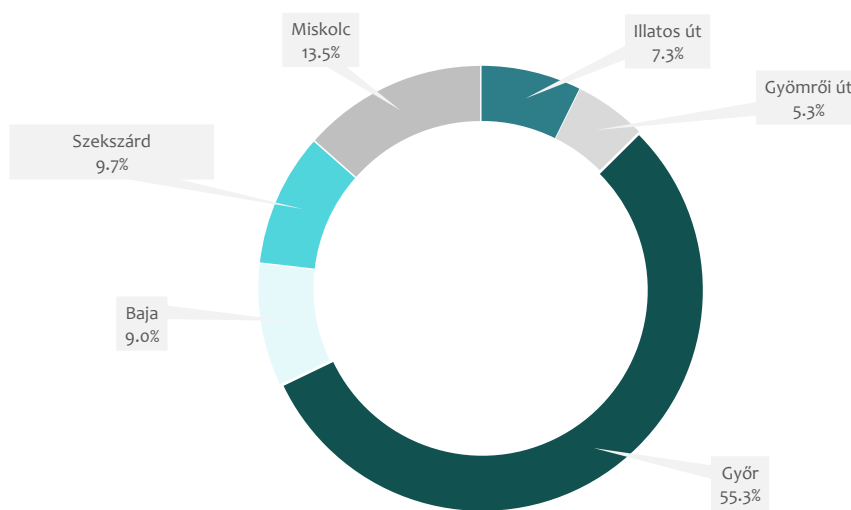
14. ábra: A Kibocsátó nettó árbevétele 2021.06.30-i dátummal, ingatlantípus szerinti megoszlásban (%), forrás: a Kibocsátó 2021.6.30-ra készített pénzügyi kimutatásai, menedzsment riport)

A 2021.1.1.-2021. 06. 30. közötti időszakban, a Kibocsátó nettó árbevétele 87,4%-a származott kiskereskedelmi ingatlanokból, míg 11,1%-a ipari-logisztikaiakból. A Kibocsátó a nettó árbevétel megoszlását ingatlanok típusa szerint egy tizedes pontossággal számítja.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra, hogy a 2021.6.30-i kimutatásokban kimutatott nettó árbevételt korrigálta az időszak során HUF 132.399.134 értékben a MONYO Brewing Kft.-nek értékesített, Gyömrői úti ingatlanon elvégzett építési munkálatokat (vezetékbotlás, ipari padló, egyéb). Ezen korrekció mögötti megfontolás, hogy ez a tétel egy olyan egyszeri tétel, amely nem ingatlan bérbeadás, üzemeltetés vagy ahhoz kapcsolódó tevékenységből származik és nagyban torzítja a Kibocsátó teljesítményének megítélését. Így az ezen részben kimutatott számítások, összesen HUF 175.174.445 nettó árbevétel alapján készültek. A Kibocsátó felhívja a figyelmet, hogy az ezen bekezdésben foglalt információ a jelen Pontban foglalt valamennyi további alpont vonatkozásában irányadó.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra, hogy az adatok bemutatása, és számítása során a Kibocsátó által 2021. 06. 29-el megvásárolt Dombóvári kiskereskedelmi ingatlan nemképezi részét a kimutatásoknak, mivel abból a Kibocsátónak nem származott nettó árbevétele 2021.6.30.-ig. A Kibocsátó felhívja a figyelmet, hogy az ezen bekezdésben foglalt információ a jelen Pontban foglalt valamennyi további alpont vonatkozásában irányadó.

### III. A Kibocsátó nettó árbevételének megoszlása ingatlanonként



15. ábra: A Kibocsátó nettó árbevételének megoszlása a 2021.1.1.-2021.06.30 közötti időszakban, ingatlan szerinti megoszlásban (%  
forrás: a Kibocsátó 2021.6.30-ra készített pénzügyi kimutatásai, menedzsment riport)

A 2021.1.1.-2021.06.30 közötti időszakban a Kibocsátó árbevételének 55,3%-át a győri ingatlan adta. A Győri kiskereskedelmi ingatlan is rendelkezik kihasználatlan területtel, azonban az áruház kihasználtsága közel teljes, valamint a jelenlegi kihasználatlan terület bérbeadása a Kibocsátó véleménye szerint további felújítási munkálatok feltétele, és mely felújítási munkálatok elvégzése esetén is egy 230 négyzetméternél nem nagyobb bérbeadható területű bérlemény lenne kialakítható az áruház első emeletén.

A Kibocsátó tervezi, hogy a Győri ingatlan fejlesztési potenciálját kihasználva az áruházra további két emeletet épít, mely fejlesztési beruházások figyelembevételével optimális a jelenlegi kihasználatlan terület felújítása, kiemelten az itt található fejlesztések megvalósítása esetén közös lépcsőháza való tekintettel. A tervek véglegesítését, és a jelenleg kihasználatlan terület felújítását, bérbeadását, valamint a fejlesztési potenciál kihasználását tervezi a Kibocsátó megvalósítani a jövőben.

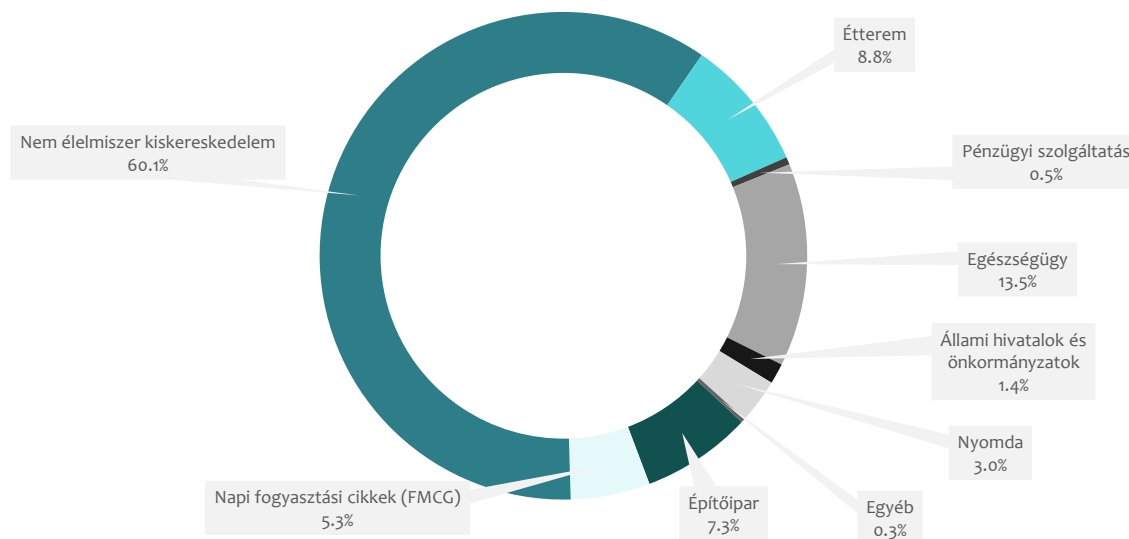
A Miskolc, Szekszárd és Baja területén található bevásárlóközpontok jelenleg felújítás alatt állnak, melynek köszönhetően az áruházak jelentős alapterülete kihasználatlan volt a 2021.1.1.-2021.06.30. közötti időszakban. Ezen ingatlanok kihasználatlan területeinek jövőbeni bérlőkkel való feltöltése folyamatban van, mely azt jelenti, hogy a Kibocsátó előrehaladott tárgyalásokat folytat potenciális bérlőkkel, a Kibocsátó stratégiájának megfelelően, valamint egyes esetekben a Kibocsátó tervezi, hogy a jelenleg kihasznált területek helyére is új bérlők költöznek majd be a felújítási munkálatok befejeződése után, szintén a Kibocsátó stratégiájával összhangban. Az egyes ingatlanok százalékos hozzájárulását a Kibocsátó nettó árbevételének a fenti 15. ábra foglalja össze.

A Gyömrői úti ingatlan esetében a Kibocsátó és a Kibocsátó meghatározó tulajdonosának portfóliójában lévő vállalatok, a Monyo Brewing Kft. és a LivingBread Kft., 2021.10.1-ével ingatlanbérleti szerződést kötöttek a Kibocsátóval. Ezen szerződés hatása nem mutatkozik meg a fent részletezett nettó árbevétel adatokban, A Monyo Brewing Kft. a 2021.6.30-al végződő időszakban

csökkentett bérleti és üzemeltetési díjat fizetett, míg a LivingBread Kft. nem fizetett bérleti és üzemeltetési díjat. Ezzel az ingatlan elérte a 100%-os kihasználtságot illetve a Kibocsátó havi árbevétele EUR 19.941,19-al nőtt.

#### IV. A Kibocsátó nettó árbevételének megoszlása bérlői szegmensek figyelembevételével

A Kibocsátó nettó árbevétele jól diverzifikált az egyes iparágak között. Ugyanakkor jellemzi a bevásárlóközpontok általános bérlői köre, amelyek a nem élelmiszer kiskereskedelemmel foglalkozó bérlőkben (ruha, drogéria, stb.) összpontosul, amelyek a nettó árbevétel 60,1%-át adják. Emellett a második legnagyobb iparági részesedése az egészségügynek van. A Kibocsátó célja, hogy a bérlői portfóliója diverzifikált legyen és jó fizetési képességű, üzletláncokkal legyen feltöltve a kiskereskedelmi ingatlanok szegmense. A vonatkozó adatok részletezését az alábbi, 16. ábra tartalmazza.

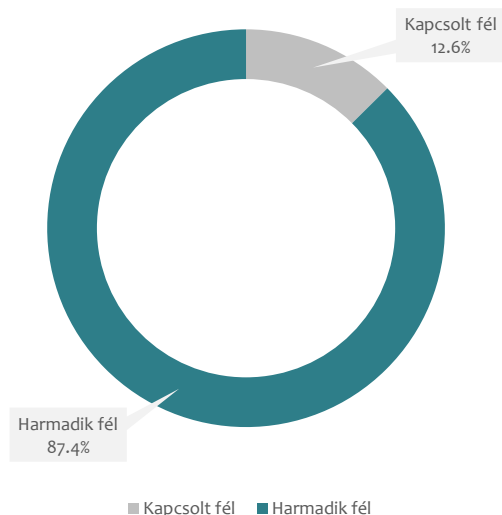


16. ábra: A Kibocsátó nettó árbevételének megoszlása a 2021.1.1.-2021.06.30 közötti időszakban a bérlők iparági szerinti megoszlásban (%), forrás: a Kibocsátó 2021.6.30-ra készített pénzügyi kimutatásai, menedzsment riport) (FMCG jelentése: napi fogyasztási cikk, amelynek jelentését a Kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény a következők szerint határozza meg: „a vendéglátó tevékenység keretében értékesített termékek kivételével olyan, a lakosság napi szükségleteinek, igényeinek kielégítésére szolgáló élelmiszer, illatszer, drogériai termék, háztartási tisztítószer és vegyi áru, higiéniai papírtermék, amelyet a fogyasztó jellemzően legfeljebb egy éven belül elfogyaszt, elhasznál vagy lecserél”).

#### V. A Kibocsátó nettó árbevételének megoszlása külső harmadik fél bérlők, és a Kibocsátó fő tulajdonosához köthető Társaságok szerinti megbontásban

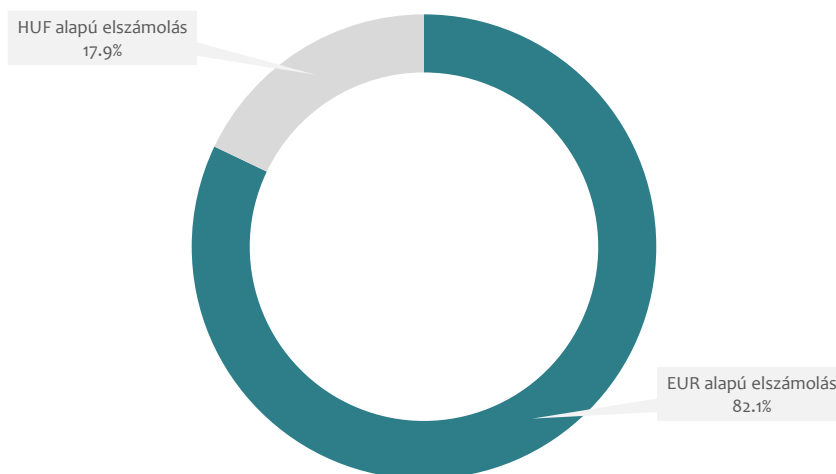
A Kibocsátó ipari-logisztikai ingatlanjait jelenleg az érdekcsoportjához tartozó vállalkozások bérlik, a teljes portfóliót tekintve azonban az ilyen típusú kitétség, a nettó árbevétel arányában a 2021.1.1.-2021.06.30i időszakot figyelembe véve 12,61%. A nettó árbevétel 87,4%-a harmadik, független felekkel való bérleti szerződésekből ered. A számítást a Kibocsátó egy tizedesjegyre kerekítve mutatja be.





17. ábra: A Kibocsátó nettó árbevételének megoszlása a 2021.1.1.-2021.06.30 közötti időszakban a bérlők Kibocsátóhoz fűződő viszonya szerinti megoszlásban (%), forrás: a Kibocsátó 2021.6.30-ra készített pénzügyi kimutatásai, menedzsment riport)

#### VI. A Kibocsátó nettó árbevételének megoszlása az elszámoláshoz használt devizák alapján



18. ábra: A Kibocsátó 2021.6.30-i nettó árbevételének devizaelszámolás szerinti megoszlása (%), forrás: bérleti szerződések)

A Kibocsátó bérlői mixének, 2021.06.30-i nettó árbevétele alapján, 82,1%-a euró alapú elszámolású szerződésekkel, míg 17,9%-a magyar forint alapú elszámolású szerződésekkel van leszerződve. Az euró alapú szerződések jellemzően az eurózóna inflációjához kötött indexálást, míg a magyar forint alapúak a magyar nemzetgazdaság inflációjához kötött indexálást tartalmaznak. A bérlők nagyrésze, függetlenül a bérleti díj számítás alapját képező devizától magyar forintban fizet, míg a bérlői portfólió egy kisebb része euróban.

#### VII. Bérleti és üzemeltetési szerződések súlyozott átlagos hátralévő futamideje (WAULT)

A Kibocsátó, a bérlői portfóliójának pillanatnyi minőségét, a nemzetközi kereskedelmi ingatlanpiacon bevett mutatóval méri, amely súlyozott átlagos hátralévő futamidő (angolul weighted average unexpired lease term, továbbiakban: WAULT) az alábbi képlettel kerül kiszámításra:

$$A = (R_1 + R_2 + \dots + R_n) / (AR_1 + AR_2 + \dots + AR_n)$$

A = a bérleti szerződések szerint kalkulált Súlyozott átlagos hátralévő futamidő években meghatározva kettő tizedesjegy pontossággal;

$R_i$  = az adott bérleti szerződés alatti összes, a hátralévő bérleti időszakra vonatkozó teljes nettó bérleti díjbevétel és nettó üzemeltetési díjbevétel tömeg (bérleti díjmentes időszakok figyelembevételével);

Továbbá:

- A képlet alkalmazása során a forinttól eltérő devizanemben megállapított bérleti és üzemeltetési díjbevételek összege a Súlyozott átlagos hátralévő futamidő számításakor az MNB által 2021.06.30.-án közzétett deviza spot középárfolyamon (melynek értéke 351,90) kerülnek forintra átváltásra.
- A képlet alkalmazása során a Súlyozott átlagos hátralévő futamidő számításánál a bérleti szerződésekben meghatározott bérleti és üzemeltetési díjak tömegének számítása során a szerződésekben rögzített jövőre vonatkozó indexálás figyelmen kívül hagyásra kerül, mégpedig oly módon, hogy a számítás alkalmazása során az egyes időszakokra eső elméleti bérleti és üzemeltetési díjbevétel tömegek olyan módon kerülnek figyelembe véve a számítás során, mintha a bérleti időszak teljes időtartama alatt a bérleti és üzemeltetési díjak értéke a bérleti szerződések szerint 2021.06.30.-val hatályos értéke lenne forintban meghatározva.
- A jelen számítás során a bérleti és üzemeltetési díjak értéke a bérleti szerződések szerint 2021.06.30.-val hatályos értéke a Kibocsátó által a szerződések tartalma alapján vélt és véleményezett értéke a bérleti és üzemeltetési díjaknak. A Kibocsátó felhívja arra a figyelmet, hogy tekintettel arra, hogy a bérleti és üzemeltetési szerződésekben meghatározott bérleti és üzemeltetési díjak jellemzően tartalmaznak indexálást, az indexálás időpontja és a Kibocsátó számlázási gyakorlata alapján elképzelhető, hogy egyes bérlők esetében a 2021.06.30.-val a Kibocsátó által a szerződések szerint nyilvántartott bérleti és üzemeltetési díjak olyan értékeket tartalmazhatnak, mely indexálás és pontos érték alapján a bérlők esetlegesen még nem fizettek ennek az értéknek megfelelő bérleti és üzemeltetési díjat a múltban, és esetlegesen ezen összegek nem a bérlőkkel előre egyeztetett értékek, valamint a bérleti szerződések egyes esetekben nem tökéletesen egyértelmű definíciót határoznak meg a díjak indexálásának gyakorlatára. Amennyiben a bérleti és üzemeltetési szerződések tartalma szerint az indexálás nem automatikus, hanem a bérlőkkel való előzetes egyeztetést, és a bérlők jóváhagyását igényli, úgy a Kibocsátó a bérlőkkel utólagra egyeztetett és a bérlők által elfogadott bérleti és üzemeltetési díjat tartja számon.
- A jelen számítás során a bérleti és üzemeltetési díjak értéke a bérleti szerződések szerint 2021.06.30.-val hatályos értéke, mely nem tartalmazza az esetleges 3 hónapot nem meghaladó eseti ideiglenes közös megegyezés útján történő bérleti és üzemeltetési díjak átmeneti csökkentését.
- A képlet számítása során az, hogy a bérlők havi, negyedéves, féléves periódusokban fizetnek előre, illetve utólag, a bérleti szerződések szerint, valamint a kimenő számlák kiállításának gyakorlata is ennek megfelelően történik figyelmen kívül hagyásra kerül oly módon, mintha a bérlők a Súlyozott átlagos futamidő számításának naptári napjáig (jelen esetben 2021.06.30) minden bérleti és üzemeltetési díjat megfizettek volna, azonban az ezt követő bérleti időszakra vonatkozóan nem fizettek volna bérleti és üzemeltetési díjat. A tört időszakok lineáris módon naptári napok száma szerint kerülnek figyelembevételre.

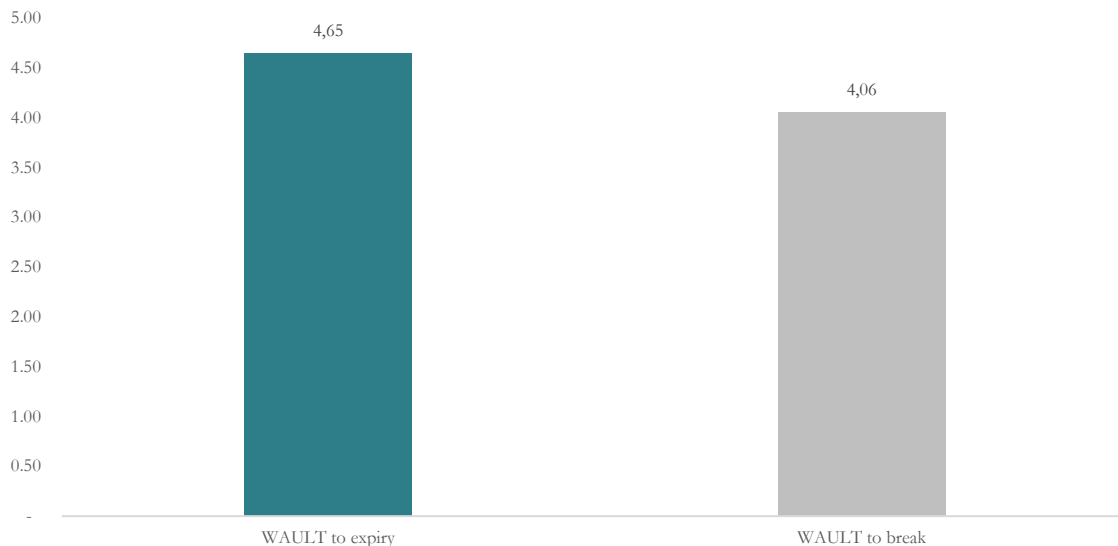
$AR_i = R_i/E_i$  (az adott bérleti szerződés hátralévő bérleti időszakra vonatkozó éves átlagos nettó bérleti díjbevétel) ahol a bérleti szerződések szerinti valamennyi bérlőtől a bérleti díjak első részlete jóváírásra került a Kibocsátó számláján.

$E_i$  = az adott bérleti szerződés hátralévő futamideje években meghatározva két tizedesjegy pontossággal, esetleges legkorábbi korai felmondási lehetőség, amely rendes felmondásnak és nem rendkívüli felmondásnak minősül (továbbiakban: "break option") gyakorlásával számolva;

n = bérleti szerződések száma;

A WAULT esetén a Kibocsátó a mutató két fajtáját különbözteti meg:

1. WAULT to expiry – a bérleti szerződések súlyozott átlagos hátralévő futamideje a végső szerződéses lejáratot figyelembe véve, mely érték nem veszi figyelembe a bérlők által esetlegesen érvényesíthető megszakítási opciókat, de nem tartalmazza a bérlők által esetlegesen érvényesíthető meghosszabbítási opciókat sem. A határozatlan futamidejű szerződések esetén három éves futamidőt tartalmaznak a számítások.
2. WAULT to break – a bérleti szerződések súlyozott átlagos hátralévő futamideje a szerződésekben foglalt bérlők által esetlegesen érvényesíthető megszakítási opciókat figyelembe véve, de nem tartalmazza a bérlők által esetlegesen érvényesíthető meghosszabbítási opciókat. A határozatlan futamidejű szerződések esetén az azonnali felmondás esetén érvénybe lépő felmondási időszak hosszát tartalmazzák a számítások.



19. ábra: A Kibocsátó bérlő portfóliójának WAULT to expiry és WAULT to break mutatója 2021.06.30-án (év, forrás: Kibocsátói menedzsment riportok, bérlői szerződések)

Általánosságban elmondható, hogy az ideális WAULT érték (beleértve mindkét változatot) a piaci kondícióktól függ. Amennyiben, a bérlői piacot erősen emelkedő bérleti díjak jellemzik, abban az esetben egy alacsonyabb WAULT érték is kívánatos lehet, mivel azt jelzi, hogy a jelenlegi bérlői szerződések hamarosan lejárnak, így kedvezőbb feltételekkel újratárgyalhatók. Amennyiben, a bérleti díjak stagnálnak vagy csökkennek, abban az esetben egy magasabb WAULT érték lehet kívánatos, tekintve, hogy hosszabb távra lekötött pénzáramokat jelent egy kevésbé kedvező piaci környezetben.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra, hogy az adatok bemutatása, és számítása során a Kibocsátó által 2021. 06. 29-el megvásárolt Dombóvári kiskereskedelmi ingatlan is részét képezi a számításoknak

#### 5.4. Pont Stratégia és célok

##### Üzleti stratégia és célok

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

A stratégia részeként a Kibocsátó a győri ingatlant úgy tervezi fejleszteni, hogy további két épületszintet építésének lehetőségét vizsgálja, melyek várható hasznosítási célja irodaterület lesz, valamint fejleszteni a tervezett az Illatos úton található budapesti épületet oly módon, hogy arra további másfél épületszintet épít, melynek hasznosítási célja szintén irodaterület lesz.

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

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

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

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

##### Pénzügyi stratégia és célok

A Kibocsátó az üzleti stratégiája és céljai eléréséhez szükséges forrásokat a következők szerint kívánja biztosítani: (i) a Kibocsátó vizsgálja további tőke pénzbeni hozzájárulásként történő bevonásának lehetőségét, továbbá (ii) a Kibocsátó az

ingatlanportfóliója értékéhez képest nagyságrendileg ötven százalékos tőkeáttételt tervez alkalmazni és hosszútávon fenntartani, amely tőkeáttétel forrásai tervezetten főként a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett növekedési hitelprogramból, növekedési kötvényprogramból, a Magyar Fejlesztési Bank által meghirdetett programok szerinti államilag támogatott hitelekből, továbbá az Eximbank Zrt. által nyújtott hitelekből, valamint kereskedelmi banki hitelekből származnának, amennyiben a Kibocsátó ezen forrásokhoz sikeresen hozzáfér.

A Kibocsátó a növekedésre irányuló stratégiája részeként, nyilvánosan működő részvénytársaságként és szabályozott ingatlanbefektetési társaságként kíván működni a Részvényeinek a Budapest Értéktőzsdére történő bevezetését követően. A Kibocsátó erre tekintettel jelenleg szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik. A Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási minőségét a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2020. 03. 13. napján történt nyilvántartásba-vételi időpont rögzítésével 2020. 04. 02. napján jegyezte be a cégnyilvántartásba.

A Kibocsátónak 2021. 12. 31. napjáig be kell nyújtania a NAV részére egy kérelmet melynek tartalma a Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vétel iránti kérelme, mely kérelemnek tartalmaznia kell, hogy a Kibocsátó a Szit tv. szerinti minden szükséges kritériumnak megfelel, annak érdekében hogy a Kibocsátót szabályozott ingatlanbefektetési társasággá minősítsék, valamint a Kibocsátót ezen kérelem alapján a NAV szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vegye. Ennek többek között részben, de nem egészben feltétele, hogy a Kibocsátó Részvényei bevezetésre kerüljenek a Budapesti Értéktőzsdére.

Abban az esetben, ha a Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba-vétele bármilyen okból nem valósul meg a Szit tv.-ben meghatározott előírt időpontig, úgy a Kibocsátó úgy veszíti el a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási státuszát, hogy nem kerül szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vételre. Ennek következménye lenne, hogy Szit tv. szerint eredő adóelőnyöket a Kibocsátónak bírsággal együtt duplán vissza kellene fizetnie a hatályos jogszabályok szerint.

Ilyen esetben a Kibocsátó által becsült bírsággal növelt visszafizetési kötelezettség összege a szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként történő nyilvántartásba vételétől (2020.03.13.) a 2021 első félévéig (2021.06.30) terjedő időszakra a Kibocsátó által érvényesített adóelőnyök figyelembevételével nem haladná meg a HUF 370.000.000-ot. Továbbá a Kibocsátó jövőbeli tervei szerint a Kibocsátó által vélt visszafizetendő összeg bírsággal megnövelt értéke 2021. 12. 31-ig (mely tartalmazza a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási státuszba való nyilvántartásba vételtől (2020.03.13.) a 2021.12.31-ig terjedő időszakot) a Kibocsátó által becsült már érvényesített és jelen Tájékoztató elkészítését követő időszakra becsült jövőben érvényesítendő adóelőnyök figyelembe vételével a visszafizetési kötelezettség bírsággal növelt összege várhatóan nem haladja meg a HUF 510.000.000-ot.

A Kibocsátó 2022. év január hónapjától áttér a nemzetközi számviteli sztandardok („IFRS”) szerinti könyvvizetésre, amely áttérésre történő felkészülés jelenleg is folyamatban van.

#### Stratégia és célok esetleges hatásai

A Kibocsátó bevételeinek, pénzforgalmának, és ingatlanportfóliójának lényeges összetevőire a Kibocsátó stratégiája oly módon lehet hatással, hogy a Kibocsátó tevékenysége jelen Tájékoztatóban bemutatott lényeges körülményeiben bekövetkező változás (pl.: adott ingatlantípus iránti kereslet változása, építésiberuházásiár-index változása, épületek termelőiár-index változásai) esetén a Kibocsátó stratégiája szerint erre reagál és az üzleti és pénzügyi céljai elérése érdekében adott esetben megváltoztathatja az ingatlanportfóliójának, valamint vevőinek, illetve beszállítóinak összetételét, illetve koncentrációját. A Kibocsátó üzleti és stratégiai céljai szerint azonban működése során a tevékenységét mindenképp a kereskedelmi ingatlanok piacán fogja kifejteni és ennek megváltozására rendkívül minimális esély mutatkozhat csak és kizárólag olyan esetben elképzelhető a bekövetkezése, ha a kereskedelmi ingatlanszektor alpiacai (pl.: logisztika, iroda, kiskereskedelmi egységek) egyikén sem lehetne reálisan elérni a Kibocsátó üzleti és pénzügyi céljait.

- 5.5. Pont Összefoglaló adatok arról, hogy a Kibocsátó milyen mértékben függ szabadalmaktól, engedélyektől, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésektől vagy új gyártási eljárásoktól

#### Szabadalmak

A Kibocsátó nem függ szabadalmaktól és nincsenek szabadalmi.

#### Engedélyek

A Kibocsátó nem folytat engedélyköteles tevékenységet.

#### Ipari szerződések

A Kibocsátó a következő ipari szerződésektől függ:

Gordiusz 95 Zrt.-vel fennálló keretszerződés és egyedi vállalkozási szerződések

A Kibocsátó, mint megrendelő és a Gordiusz 95 Zrt., mint vállalkozó 2020. 05. 04. napján határozatlan időtartamú vállalkozói keretszerződést kötöttek, amelynek tárgya a Kibocsátó beruházásaihoz kapcsolódó, továbbá a tulajdonát képező, valamint általa üzemeltetett ingatlanokkal kapcsolatos egyes építési-szerelési, kis generál, átalakítási, korszerűsítési, javítási munkálatok végzése a Gordiusz 95 Zrt. által. A keretszerződés alapján a jelen Tájékoztató napjáig a Kibocsátó és a Gordiusz 95 Zrt. 10 darab egyedi vállalkozási szerződést kötöttek összesen 168.229.816 forint összegben. A Keretszerződés alapján a Gordiusz 95 Zrt.-t két éves jótállási kötelezettség terheli a Kibocsátóval szemben a vállalkozási munkák hibátlan elvégzéséért.

#### Kereskedelmi szerződések

##### Eprolius Hungary Zrt.-vel fennálló menedzsment szerződés

A Kibocsátó megbízta az Eprolius Hungary Zrt.-t gazdasági, szervezeti irányítással összefüggő komplex, több szakterületet is lefedő, management szaktanácsadás, valamint ügyviteli, adminisztrációs, menedzsment és közvetítői és igényérvényesítő szolgáltatás nyújtásával. A Kibocsátó a menedzsment szerződés alapján havonta HUF 2.000.000 + ÁFA díjat fizet az Eprolius Hungary Zrt.-nek. Tekintettel arra, hogy a menedzsment szerződés alapján igénybe vett szolgáltatások piaci viszonyok között relatíve könnyen pótolhatók, a Kibocsátó nem függ számottevően a menedzsment szerződéstől.

##### A Gordiusz 95 Zrt.-vel fennálló ingatlan üzemeltetési szerződés

A Kibocsátó az ingatlanportfóliójába tartozó ingatlanok műszaki, és operatív üzemeltetését kiszervezett tevékenységként, a GORDIUSZ 95 Zrt.-t megbízási jogviszony keretében igénybe véve végzi. Ugyanezen Gordiusz 95 Zrt. végzi a Kibocsátó ingatlanjain folyamatban lévő beruházásokat (felújításokat, fejlesztéseket) is. Ettől függetlenül, figyelembe véve, hogy a Gordiusz 95 Zrt. által a Kibocsátónak nyújtott szolgáltatások a piacról pótolhatók, a Kibocsátó nem függ számottevő mértékben a Gordiusz 95 Zrt.-vel fennálló üzemeltetési szerződésétől.

A Gordiusz 95 Zrt.-vel fennálló kereskedelmi és ipari szerződések kockázata, 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 járja 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.

A Kibocsátó jelentős mértékben nem függ egyik kereskedelmi szerződésétől sem. Általánosságban elmondható, hogy a Kibocsátó a bérlőivel bérleti és üzemeltetési szerződéseket köt, valamint az ingatlanjai üzemeltetésére és karbantartására különböző vállalkozási, illetve megbízási szerződéseket köt. Ezen szerződésekre igaz, hogy egyik szerződés megszűnése sem veszélyezteti a Kibocsátó működésének folytonosságát.

#### Pénzügyi szerződések

A Kibocsátó a következő pénzügyi szerződésektől függ:

A Kibocsátó a tevékenysége finanszírozásának egy részét banki hitelszerződéseken és tulajdonosi kölcsönszerződéseken keresztül biztosítja. A Kibocsátó jelenleg a következő pénzügyi szerződésekkel rendelkezik (adatok millió HUF összegben megadva):

Hitelnyújtó	Hitelszerződés megkötésének dátuma	Lejárát	Hitelkeret	Felvett kölcsön	Kamat	Kamatperiódus	Törlesztés módja	Hitel célja	Típus
Raiffeisen Bank Zrt.	2021. 04. 08.	2031. 06. 17.	1.800	1.800	Fix évi 1,8%	3 hónap	Annuitásos, 29%-os ballon végtörlesztéssel	Szabad felhasználás	NHP Hajrá
Raiffeisen Bank Zrt.	2020. 10. 13.	2030. 09. 17.	1.300	1.300	Fix évi 1,9%	3 hónap	Annuitásos, 28%-os ballon végtörlesztéssel	Szabad felhasználás	NHP Hajrá
Raiffeisen Bank Zrt.	2020. 09. 29.	2027. 05. 28.	450	450	Fix évi 1,35%	3 hónap	Egyenlő részletekben történő	CAPEX beruházás a budapesti	Eximbank

							tőketörlesztés	győmrői úti ingatlan vonatkozásában	
--	--	--	--	--	--	--	----------------	-------------------------------------	--

A Kibocsátó 2021. 06. 30-i fordulónap szerinti, a kereskedelmi bankhiteleiből fennálló tőketartozása HUF 3.458.854.513 összeg.

#### Új gyártási eljárások

A Kibocsátó nem végez gyártási tevékenységet, így új gyártási eljárásokról sem függ.

#### 5.6. Pont A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok

A potenciális befektetők szempontjából szükséges megvizsgálni a Kibocsátó üzleti tevékenységéhez hasonló társaságok befektetési stratégiáját és teljesítményét, és ezekhez képest elhelyezni a Kibocsátó stratégiáját és eddigi eredményeit. Tekintve, hogy a Kibocsátó célja ezen Tájékoztatóval a Kibocsátó részvényeinek bevezetése a Budapesti Értéktőzsde szabályozott piacára, majd ezt követően, a szükséges kritériumok teljesítése után, szabályozott ingatlanbefektetési társasággá válni, indokolt megvizsgálni a BÉT-re jelenleg bevezetett és a NAV által nyilvántartott SZIT-eket. Ennek oka, hogy az a befektető, amely a szabályozott piacon kívánja szabályozott ingatlanbefektetési társaság részvényeit megvásárolni, ezekből a szereplőkből választhat. A Budapesti Értéktőzsdén bejegyzett és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által jelenleg nyilvántartott SZIT-ek száma négy<sup>30</sup>, amely az alábbi társaságokat foglalja magában: Budapesti Ingatlan Nyrt., SunDell Estate Nyrt., Finext Nyrt. és a Graphisoft Park SE. Alább bemutatjuk az egyes SZIT társaságokat és összefoglaljuk azok befektetési stratégiáját és kulcs mutatóit.

#### Budapesti Ingatlan Nyrt. (továbbiakban „BIF”)

A Budapesti Ingatlan Nyrt. jogelődje, a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft. 1994. január 1-jén kezdte meg működését. Az alapító 1994 és 1995 folyamán több lépésben összesen 13 ingatlant apportált a társaságba, majd ezt követően döntött a cég részvénytársasággá történő átalakításáról, melyre 1995. január 31-vel került sor. A Társaság ingatlanjai Budapesten található, jelentős részük a belvárosban, illetve a tágabb értelemben vett iroda negyedekben. A kedvező adottságokkal rendelkező ingatlanok hasznosításukat tekintve főként irodaházak, de található közöttük parkolóház és szálloda is. A cég stratégiája a meglévő ingatlanportfólióban rejlő maximális potenciál kihasználása, az épületek leghatékonyabb üzemeltetése, valamint olyan akvizíciós lehetőségek felkutatása, melyekkel piaci pozícióját tovább erősítheti. Célja értékálló épületek fejlesztése és hasznosítása, üzleti partnereinek és bérlőinek mindenkori kiszolgálása a részvényesi érdekek maximális szem előtt tartása mellett.<sup>31</sup> A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2018. december 31-től a 2011. évi CII. törvény alapján szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) nyilvántartásba vett társaság.<sup>32</sup>

A BIF 2021.05.05-én közzétett adatai<sup>33</sup> alapján az alábbi ingatlanportfólióval rendelkezik, kizárólag Budapesten:

1. 60 ezer négyzetméter prémium, budapesti iroda
2. 1 darab hotel, amelyekben összesen 115szoba található
3. Egy 16 lakásos exkluzív társasház, illetve 8 darab 5 lakásos fejlesztés alatt álló társasház

A BIF meglévő, működő irodaépületei jellemzően átlagosan 91%-os kihasználtság mellett működtek a 2020.01.01. és 2020.12.31. közötti időszakban. A fent említett kihasználtság mellett, a 2020-as éves, konszolidált beszámolója alapján 6,189 milliárd HUF nettó konszolidált árbevételt ért el a 2020-as pénzügyi évben, amelyből 3,236 milliárd HUF származott az ingatlanok bérbeadásából és üzemeltetéséből. A BIF 2020-ban 4,957 milliárd HUF konszolidált adózott eredményt ért el, amely 19,69 HUF egy részvényre jutó eredményt jelent.

A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2020-as éves, konszolidált beszámolója alapján az idegen és saját tőke aránya 45,1%, míg az idegen forrás és az ingatlan vagyon aránya 36,3% volt 2020.12.31-én<sup>34</sup>. A BIF a 2020-as pénzügyi évre vonatkozóan nem fizetett osztalékot.<sup>35</sup>

#### SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban „SunDell”)

<sup>30</sup> Forrás: [BÉT – Kibocsátók listája](#)

<sup>31</sup> Forrás: [Budapesti Ingatlan Nyrt. honlap - bemutatkozás](#)

<sup>32</sup> Forrás: [BÉT – Budapesti Ingatlan Nyrt. Kibocsátói Adatlap](#)

<sup>33</sup> Forrás: [Budapesti Ingatlan Nyrt. honlap - bemutatkozás](#)

<sup>34</sup> Forrás: [Budapesti Ingatlan Nyrt. 2020-as konszolidált éves beszámolója](#)

<sup>35</sup> Budapesti Ingatlan Nyrt. 2021.4.27-én tartott közgyűlésén hozott 8/2021.04.27. sz. közgyűlési hatáskörben meghozott igazgatótanácsi határozat

A SunDell Estate Nyrt. a GOPD-csoporthoz tartozó, a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT). A társaságot ingatlanfejlesztésben dolgozó szakemberek és hozzájuk kapcsolódó szakmai befektetők alapították, hogy egy stabil, hosszú távon építkező ingatlanfejlesztő vállalatot hozzanak létre. Fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása. A SunDell fő tevékenységét Magyarországon, Budapest közigazgatási határain belül végzi. Az építési beruházásokat saját tulajdonú, beépítetlen ingatlanokon hajtja végre. A beépítetlen telkeket megvásárolja, azokon tulajdont szerez, majd tevékenysége a később eladásra, illetve bérbeadásra szánt ingatlanok megépítésére vonatkozó projektek megvalósítására korlátozódik, valamint a lakások, irodák, üzletek, egyéb helyiségek értékesítésére, illetve bérbeadására.<sup>36</sup> A SunDell-t 2020. július 31-től a 2011. évi CII. törvény alapján szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) nyilvántartásba vett társaság<sup>37</sup>.

A SunDell Estate Nyrt. eddig 24,6 ezer négyzetméter lakóingatlant fejlesztett a Nerium Park és a Levendula Lakópark projektek keretein belül, továbbá jelenleg 67 ezer négyzetméter lakóingatlan áll fejlesztés alatt a Paskal Garden és Paskal Rose projektek keretén belül. A fejlesztések kizárólag Budapest közigazgatási területén belül történtek.

A SunDell, a 2020-as konszolidált éves beszámolója alapján, 4,660 milliárd HUF éves nettó árbevételt termelt, amelyen 3,01 milliárd HUF adózott eredményt ért el. Mivel a SunDell elsősorban ingatlanfejlesztéssel és nem saját tulajdonú ingatlanok bérbeadásával foglalkozik, ezért a kihasználtsági mutató nem értelmezhető ezen társaság esetében.

A SunDell 2020-as éves, konszolidált beszámolója alapján az idegen forrás és az ingatlan vagyon<sup>38</sup>aránya 64,6%, míg az idegen és saját tőke aránya 75,3%<sup>39</sup> volt 2020.12.31-én. A SunDell a 2020-as pénzügyi évre vonatkozóan nem fizetett osztalékot.<sup>40</sup>

*Finext Nyrt. (továbbiakban „Finext”)*

A Társaságot két magánszemély alapította 2009. július 8-án 500.000.000.-Ft, azaz ötszázmillió forint összegű alaptőkével, vagyongazdálkodási tevékenység folytatása céljából. A Társaság célkitűzése saját és külső (elsősorban banki vagy tulajdonosi) források felhasználásával elsősorban különböző profilú, de hosszú távon jövedelmező üzleti tevékenységet folytató hazai vagy külföldön bejegyzett gazdasági társaságokban fennálló - főként többségi - részesedés megszerzése és ezen társaságok holding tevékenység keretében történő működtetése és irányítása, másodsorban pedig passzív értékpapírokba és ingatlanokba történő befektetés és ezen befektetések kezelése. A Társaság stratégiája és jövőképe abban rejlik, hogy az alapító Részvényesek elmúlt évek hazai és külföldi társasági- és ingatlanbefektetési szellemi tapasztalatait kívánják hasznosítani befektetési piac megfelelő lehetőségeinek felkutatásában. A Társaság a jövőben folyamatosan bérleti bevételt termelő, vagy ilyenéne fejlesztendő, elsősorban iroda-, kereskedelemi- és lakó-funkciójú ingatlanokba, továbbá az ezek fejlesztéséhez szükséges telkekbe, másodsorban pedig logisztikai ingatlanokba kíván befektetni, közvetlenül, illetve projektársaságokon keresztül. Az egyes ingatlanbefektetések kiválasztásánál alapvető szempont a várható, hosszútávú bérleti bevétel fenntarthatósága, növelhetősége, illetve az aktív menedzsment által megcélozható értékkeremtés mértéke.<sup>41</sup> 2018. november 8-án a Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2018. szeptember 30-ai hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként nyilvántartásba vette leányvállalataival, mint ugyanezen hatállyal nyilvántartásba vett projektársaságokkal.

A Finext 2020-as éves beszámolója alapján az alábbi ingatlanportfólióval rendelkezik:

1. Bérbeadásra szánt építés alatt álló ingatlanok: 28 490 négyzetméter
2. Bérbeadásra szánt befejezett ingatlanok: 9 453 négyzetméter
3. Telkek: 32 219 négyzetméter
4. Eladásra épített ingatlanok: 2020.12.31-én eladásra épített ingatlant a Finext Nyrt. nem tartott nyilván a mérlegében

A Finext 2020-as éves, konszolidált beszámolója alapján EUR 53.156.432<sup>42</sup> nettó konszolidált árbevételt és EUR 16.559.582<sup>43</sup> konszolidált adózott eredményt ért el.<sup>44</sup>

<sup>36</sup> Forrás: [SunDell Estate Nyrt. Kibocsátási Tájékoztató](#)

<sup>37</sup> Forrás: [SunDell Estate Nyrt. Közvetítés a SZIT Nyilvántartásba Vételről](#)

<sup>38</sup> Kötelezettségek / (befektetési célú ingatlanok + készletek)

<sup>39</sup> Hosszú lejáratú kötelezettségek / saját tőke

<sup>40</sup> A SunDell Estate Nyrt. 2021. március 30. napján megtartott igazgatósági ülésén hozott 2/2021. (03. 30.) sz. határozat

<sup>41</sup> Forrás: [Finext Nyrt. 2020-as Éves Jelentése](#)

<sup>42</sup> HUF 19.409.008.016

<sup>43</sup> HUF 6.046.400.175

<sup>44</sup> A Finext Nyrt EUR-ban készíti a beszámolóit, minden a konszolidált, éves beszámolóiból idézet szám az MNB által 2020.12.31. napjára közzétett EUR középárfolyamon (melynek értéke 365,13) kerültek forintra átváltásra.



A Finext 2020-as éves, konszolidált beszámolója alapján az idegen és saját tőke aránya 47,4%, míg az idegen forrás és az ingatlan vagyon aránya 35,4% volt 2020.12.31-én. A Finext a 2020-as pénzügyi évre vonatkozóan 21,24 millió euró<sup>45</sup> (7,755 milliárd HUF) osztalék kifizetésére tett javaslatot.

*Graphisoft Park SE (továbbiakban „GS Park”)*

A Társaság fő tevékenysége a Budapest III. kerületében, közvetlenül a Duna-parton, az egykori Óbudai Gázgyár helyén létesült Graphisoft Park fejlesztése és hasznosítása. A Graphisoft Park teljes területe 18 hektár, melyből eddig 13 hektáron mintegy 83,000 m<sup>2</sup> bérbeadható terület, iroda, labor, egyetemi épület és mintegy 2000 gépkocsit befogadó mélygarázs készült el, ezen belül a volt Gázgyár műemléképületeinek felújításával kialakított Aquincum Campus. Ezeket mintegy 80 magyar és multinacionális, elsősorban informatikai, biotechnológiai kutató fejlesztő cég és startup vállalkozás, valamint oktatási intézmény bérlí<sup>46</sup>.

A Graphisoft Park tulajdonosa a Graphisoft Park SE, mely a Graphisoft SE Európai Részvénytársaságból való kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. Az átalakulás célja egy új, kizárólag ingatlanfejlesztéssel és ingatlankezeléssel foglalkozó társaság létrehozása volt. A társaság részvényeit 2006. augusztus 28. óta a Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jegyzik. A Budapesti Értéktőzsde által készített felmérés alapján a kibocsátói transzparencia mid-cap különdíját a Graphisoft Park SE vehette át 2017-re és 2020-ra vonatkozóan. A Graphisoft Park SE 2018. január 1. óta Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként (SZIT) működik.<sup>47</sup>

A GS Park az alábbi portfólióval rendelkezett a társaság hivatalos honlapján közzétett adatok alapján<sup>48</sup>:

1. 180 ezer négyzetméter összterület
2. 82 ezer négyzetméter bérbeadható terület
3. 2000 hely mélygarázs
4. 66 ezer négyzetméter további fejlesztési potenciál

A GS Park meglévő, működő épületei jellemzően átlagosan 96%-os kihasználtság mellett működtek 2020.1.1 és 2020.12.31. között. A fent említett kihasználtság mellett EUR 14.539.000<sup>49</sup> nettó konszolidált árbevételt ért el a 2020-as pénzügyi évben, amely kizárólag ingatlanok bérbeadásából és üzemeltetéséből származott. A GS Park 2020-ban EUR -13.770.000<sup>50</sup> konszolidált adózott eredményt ért el.<sup>51</sup>

A GS Park 2020-as éves, konszolidált beszámolója alapján az idegen és saját tőke aránya 77%, míg az idegen forrás és az ingatlan vagyon aránya 46,6% volt 2020.12.31-én. A GS Park a 2020-as pénzügyi évre vonatkozóan 10 millió euró (3,651 milliárd HUF) osztalék kifizetésére tett javaslatot.<sup>5253</sup>

#### Konklúzió

A jelenleg a BÉT-re bevezetett SZIT-ek közül látható, hogy egyik szereplő sem azon a részpiacon tevékenykedik, mint amelyen a Kibocsátó jelen van. A Sundell kifejezetten budapesti, lakossági ingatlanfejlesztést végez, bérbeadással nem foglalkozik, míg a Finext ingatlanfejlesztést is bérbeadást is végez, de kifejezetten Budapestre fókuszálva, míg a BIF és a GS Park budapesti irodái ingatlanok bérbeadásával foglalkozik. Alább összefoglaljuk az egyes szereplők fő mutatószámait 2020.12.31-el záródó pénzügyi évre vonatkozóan, táblázatos formában.

	<b>BIF</b>	<b>Sundell</b>	<b>Finext</b>	<b>GS Park</b>
Árbevétel 2020 (milliárd HUF)	6,189	4,660	19,409	5,309
Adózott eredmény (milliárd HUF)	4,957	3,0100	6,046	-5,028
Idegen és saját tőke aránya (%)	45,1%,	64,6%,	47,4%,	77%

<sup>45</sup> [Finext Nyrt. rendkívüli közleménye osztalékközlemény kijavítása tárgyában](#)

<sup>46</sup> Forrás: [BÉT – Graphisoft Park SE Kibocsátói Adatlap](#)

<sup>47</sup> Forrás: [Graphisoft Park SE honlap – a Cégcsoport bemutatása](#)

<sup>48</sup> Forrás: Graphisoft Park SE honlap – [Ingatlanok bemutatása](#)

<sup>49</sup> HUF 5.308.625.070

<sup>50</sup> HUF -5.027.810.100

<sup>51</sup> Forrás: [Graphisoft Park SE 2020-as Éves Jelentése](#)

<sup>52</sup> Forrás: [Graphisoft Park SE 2020-as Éves Jelentése](#)

<sup>53</sup> A Graphisoft Park SE EUR-ban készíti a beszámolóját, minden idézet szám az MNB által 2020.12.31. napjára közzétett EUR középárfolyamon (melynek értéke 365,13) kerültek forintra átváltásra.



Idegen forrás és ingatlan vagyon aránya (%)	36,3%	75,3%	35,4%	46,6%
Teljes osztalék (milliárd HUF)	0	0	7,755	3,651
Osztalék / Adózott eredmény (%)	N/A	N/A	128,3%	-72.6%

## 5.7. Pont Beruházások

### 5.7.1. Pont A Kibocsátó lényeges beruházásainak bemutatása

Az egyes ingatlanok tekintetében a Kibocsátó ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonosává válásának dátumai az alábbiak:<sup>54</sup> a budapesti illatos úti ingatlanak 2018. 12. 14. (vétélár: HUF 340.000.000), a budapesti gyömrői úti ingatlanak 2020. 11. 12. (vétélár: HUF 1.187.500.000), a miskolci ingatlanak 2020. 12. 15. (vétélár: HUF 1.242.000.000), a győri ingatlanak 2020. 06. 19. (vétélár: EUR 6.700.000), a bajai ingatlanak 2020. 12. 15. (vétélár: HUF 934.500.000), a szekszárdi ingatlanak 2020. 12. 15. (vétélár: HUF 1.512.000.000) és a dombóvári ingatlanak 2021.07.01. (vétélár: HUF 937.500.000)

A Kibocsátó tulajdonában lévő gyömrői úti ingatlanon történtek olyan lényeges beruházások a Monyó Brewing Kft. megrendelésére amelyek már a Kibocsátóval azonos érdekkörbe tartozó Monyó Brewing Kft. könyveiben vannak nyilvántartva. Ezen beruházások adatai a következők:

- Beruházás rövid ismertetése: vezetékek bontása és bekötő út kiépítése a Kibocsátó Gyömrői úti ingatlanán; Beruházás értéke: HUF 135.000.384; Beruházás megvalósulásának dátuma: 2021.03.19.; Beruházás Monyó Brewing Kft. könyveibe történő átkerülésének dátuma:2021.03.19.;
- A Monyó Brewing Kft. további fejlesztéseket hajtott végre az ingatlanon, saját költségére.

### 5.7.2. Pont A Kibocsátó folyamatban levő lényeges beruházásainak bemutatása

A bajai ingatlan, a miskolci ingatlan, és a szekszárdi ingatlanok jelenleg felújítás (tatarozás, bérlői területek kialakítása, energetikai fejlesztés és egyéb fejlesztés) alatt állnak. Ezen ingatlanok vonatkozásában tehát a Kibocsátó még csak korlátozottan nyújt szolgáltatást és ezen ingatlanokat még csak korlátozott mértékben adja bérbe. A miskolci ingatlan, a bajai ingatlan, és szekszárdi ingatlan felújításainak várható tervezett időpontja 2022. első féléve. A felújítások befejezésének várható időpontját a felújítási munkálatok tervezett ütemének változása befolyásolhatja. A felújításokkal kapcsolatban a Kibocsátó nem vállalhat biztos elkötelezettséget.

### 5.7.3. Pont Azon vegyes vállalatokra és vállalkozásokra vonatkozó információk, amelyek tőkéjében a Kibocsátó részesedéssel rendelkezik, és amelyek valószínűleg jelentősen befolyásolják a Kibocsátó saját eszközeinek, forrásainak, pénzügyi helyzetének valamint eredményének értékelését

A Kibocsátó nem rendelkezik részesedéssel más sem vegyes sem más vállalkozásban.

### 5.7.4. Pont Azon környezetvédelmi kérdések bemutatása, amelyek a Kibocsátó tárgyi eszközeinek felhasználását érinthetik

A Kibocsátó tárgyi eszközeinek felhasználását környezetvédelmi kérdések nem érinthetik.

A budapesti gyömrői úti ingatlan vonatkozásában 2020. március 27. napján kelt szakértői vélemény szerint az ingatlan felszínalatti környezeti állapotának vizsgálata során megállapításra került, hogy a földtani közeg és a talajvíz minősége, a bórelemtől eltekintve, minden vizsgált komponens tekintetében, a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet szerinti (B) érték alatt maradt. Azonban egy esetleges építési beruházás során majdan kitermelésre kerülő földtani közeg helyben, vagy egyéb területen nem biztos, hogy korlátozás nélkül felhasználható lenne, vagy a szennyezettség függvényében megfelelő hulladékkezelési eljárásnak kellene alávetni (hulladék hasznosítás/ártalmatlanítás), továbbá az ingatlan vonatkozásában rendszeres mintavétellel és vizsgálatokkal figyelni kell a szennyezettség időbeli változását, tekintettel arra, hogy szennyezettségi határértékhez közeli a földtani közeg és a talajvízminősége.

## 6. Szakasz SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

### 6.1. Pont A Kibocsátó csoportjának és a Kibocsátó csoporton belüli pozíciójának rövid ismertetése

<sup>54</sup> A Földhivatalnál a tulajdonjog bejegyzésének dátuma jellemzően későbbi dátum, mint a bejegyzés során a tulajdoni lapon feltüntetett tulajdonossá válás dátuma. Tovább, az ingatlanok esetében megadott vételárak nem tartalmazzák az vagyonszerzési illeték összegét.

A Kibocsátó részvényesei, így közvetlen tulajdonosai a következő személyek:

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
<b>Összesen</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000/6.000.000</b>	<b>6.000.000/6.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

A Kibocsátónak kizárólag törzsrésztvényei vannak és egyik részvényes sem rendelkezik a többi részvényeshez képest semmilyen elsőbbségi joggal.

Az Eprolius Hungary Zrt. részvényesei, így közvetlen tulajdonosai a következő személyek:<sup>55</sup>

- (i) LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 9653 Répcelak, 9653 Répcelak, 947/18 hrsz.; cégjegyzékszám: 18-10- 100745; adószám: 27427271-2-18; az Eprolius Hungary Zrt.-ben fennálló részesedésének mértéke: 300/1365; korábban LISS Kft.; a LISS Kft. LISS Zrt.-vé történő átalakulásának napja 2021. 10. 01.; „**LISS Zrt.**”);
- (ii) Érdi Zoltán Tamás (anyja neve: Csató Zsuzsanna; születési ideje: 1981. 03. 23.; az Eprolius Hungary Zrt.-ben fennálló részesedésének mértéke: 410/1365; „**Érdi Zoltán Tamás**”);
- (iii) Hanzsér Irén (anyja neve: Kis Erzsébet; születési ideje: 1957, 04, 05;; az Eprolius Hungary Zrt.-ben fennálló részesedésének mértéke: 300/1365; „**Hanzsér Irén**”); és
- (iv) Pintér Attila (anyja neve: Várad Edit; születési ideje: 1978. 01. 23.; az Eprolius Hungary Zrt.-ben fennálló részesedésének mértéke: 355/1365; „**Pintér Attila**”).

Az Eprolius Hungary Zrt.-nek kizárólag törzsrésztvényei vannak és egyik részvényes sem rendelkezik a többi részvényeshez képest semmilyen elsőbbségi joggal. Az Eprolius Hungary Zrt. részvényeinek átruházását az Eprolius Hungary Zrt. létesítő okirata korlátozza, így az Eprolius Hungary Zrt.-n keresztül a Kibocsátó feletti közvetett ellenőrzés, illetve befolyás megszerzése az Eprolius Hungary Zrt. létesítő okirata által korlátozott.

A LISS Zrt. (korábban LISS Kft.) tagjai, így közvetlen tulajdonosai a következő személyek:

- (i) Érdi Zoltán Tamás (anyja neve: Csató Zsuzsanna; születési ideje: 1981. 03. 23.; a LISS Zrt.-ben (korábban LISS Kft.) fennálló részesedésének mértéke: 1/3-ad; „**Érdi Zoltán Tamás**”);
- (ii) Hanzsér Irén (anyja neve: Kis Erzsébet; születési ideje: 1957, 04, 05;; a LISS Zrt.-ben (korábban LISS Kft.) fennálló részesedésének mértéke: 1/3-ad; „**Hanzsér Irén**”); és
- (iii) Pintér Attila (anyja neve: Várad Edit; születési ideje: 1978. 01. 23.; a LISS Zrt.-ben (korábban LISS Kft.) fennálló részesedésének mértéke: 1/3-ad; „**Pintér Attila**”).

A LISS Zrt. (korábban LISS Kft.) egyik tagjának sincs elsőbbségi joga a többi taghoz képest.

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

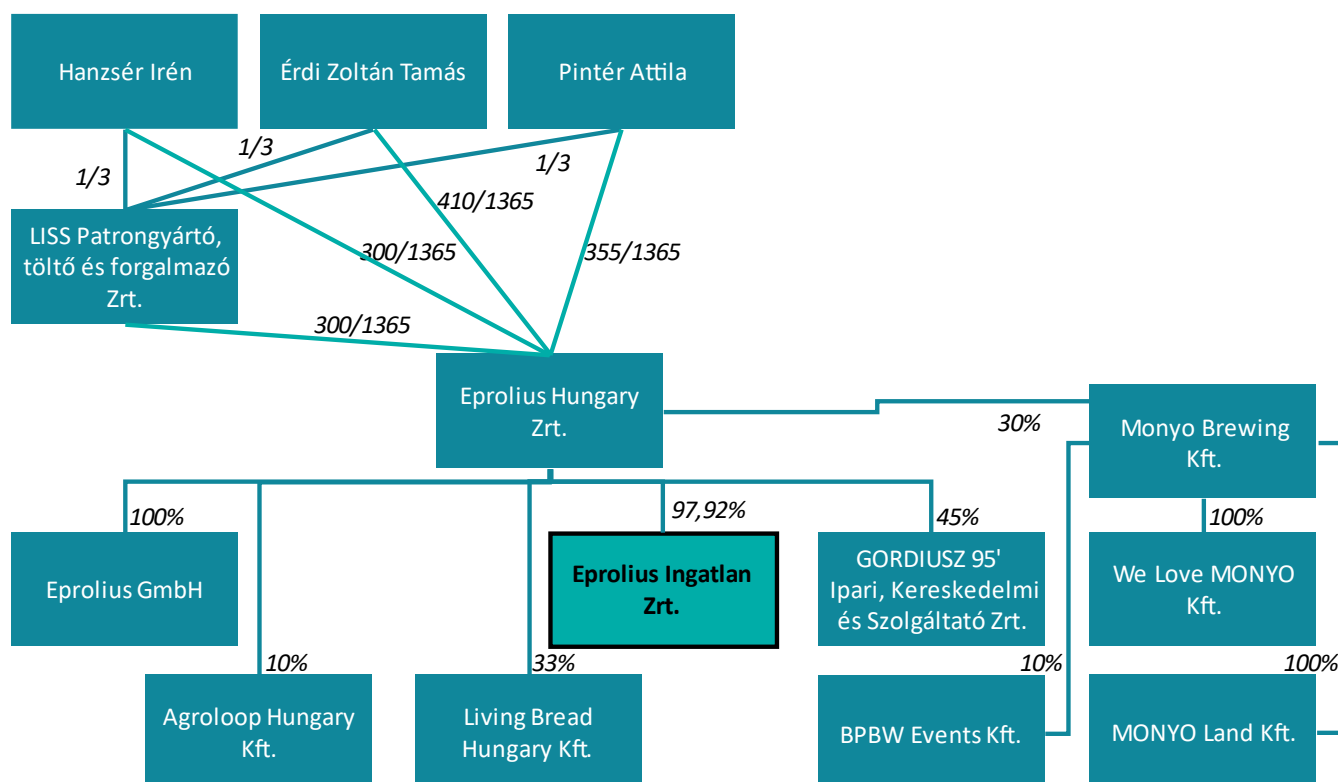
- (iv) Érdi Zoltán Tamás (anyja neve: Csató Zsuzsanna; születési ideje: 1981. 03. 23.; a Kibocsátóban közvetetten fennálló részesedésének aránya: 510/1365; „**Érdi Zoltán Tamás**”);
- (v) Hanzsér Irén (anyja neve: Kis Erzsébet; születési ideje: 1957, 04, 05;; a Kibocsátóban közvetetten fennálló részesedésének aránya: 400/1365; „**Hanzsér Irén**”); és
- (vi) Pintér Attila (anyja neve: Várad Edit; születési ideje: 1978. 01. 23.; a Kibocsátóban közvetetten fennálló részesedésének aránya: 455/1365; „**Pintér Attila**”).

A Kibocsátóval egy érdekcsoportba tartozó, az Eprolius Hungary Zrt. által tulajdonolt vállalkozások a következők:

<sup>55</sup> A részesedések mértéke egy tizedesjegyre kerekítve került megadásra.

- (i) Eprolius GmbH (székhely: 1010 Wien, Gonzagagasse 17 c/o Auditreu; cégjegyzékszám: 505820d; tevékenység: Németországban és Ausztriában található ingatlanprojektekhez kapcsolódó mezzanine- és tőkefinanszírozások kapcsolódnak a német társasághoz; „Eprolius GmbH”);
- (ii) Agroloop Hungary Kft. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7. A. ép.; cégjegyzékszám: 01-09-375552; tevékenység: a társaság jelenleg feketekatonalegyek lárváinak tenyésztésével rovarfehérje termékeket állít elő, próba jelleggel; „Agroloop”);
- (iii) Living Bread Hungary Kft.: (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 148.; cégjegyzékszám: 01-09-374238; tevékenység: egy építési fázisban lévő kenyér, és péküzem működtetésére létesült társaság; „Living Bread”);
- (iv) GORDIUSZ 95' Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A.; cégjegyzékszám: 01-10-044709; tevékenység: építőipari tervezés, kivitelezés, valamint elektrotechnikai eszközök gyártása és forgalmazása (pl.: kapcsolótáblák gyártása, és forgalmazása); „Gordiusz”);
- (v) Monyo Brewing Kft.: (székhely: 1106 Budapest, Maglódi út 47.; cégjegyzékszám: 01-09-191504; tevékenység: kézműves sörök előállítás, és forgalmazása; „Monyo”);
- (vi) We Love MONYO Kft. (székhely: 1106 Budapest, Maglódi út 47.; cégjegyzékszám: 01-09-335157; tevékenység: a Monyo termékek forgalmazására, vendéglátóipari tevékenységre létrejött társaság; „We Love Monyo”);
- (vii) MONYO Land Kft. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 148.; cégjegyzékszám: 01-09-383903; tevékenység: művészeti létesítmények működtetése, rendezvényszervezés; „Monyo Land”); é
- (viii) BPBW Events Kft. (székhely: 1106 Budapest, Maglódi út 47.; cégjegyzékszám: 01-09-308877; tevékenység: rendezvényszervezés (pl.: sörfesztivál szervezése); „BPBW”).

A Kibocsátó érdekcsoportjának struktúra ábrája



## 6.2. Pont A Kibocsátó jelentős leányvállalatainak felsorolása

A Kibocsátónak nincsenek leányvállalatai.

## 7. Szakasz AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE

### 7.1. Pont Pénzügyi helyzet

A jelen Tájékoztatóban máshol rögzített, de e Szakasz vonatkozásában is releváns információk indokolatlan megismétlésének elkerülése érdekében, a jelen Szakasz a Kibocsátó pénzügyi helyzetére vonatkozó információkat tartalmazza és a Kibocsátó üzleti, gazdasági helyzetének és vállalkozása egészének, valamint teljesítményének és ezek változásai teljes megértéséhez szükséges információkat a jelen Regisztrációs Okmány 5 – 10., és 18. Szakaszai tartalmazzák együttesen, a Prospektus Bizottsági Rendelet előírásainak megfelelően.

#### 7.1.1. Pont A Kibocsátó vállalkozása egészének megértéséhez, a kibocsátó vállalkozása fejlődésének és teljesítményének, valamint

## helyzetének megbízható bemutatása

A Kibocsátó mérlegének alakulása (adatok millió HUF pénzben megadva)

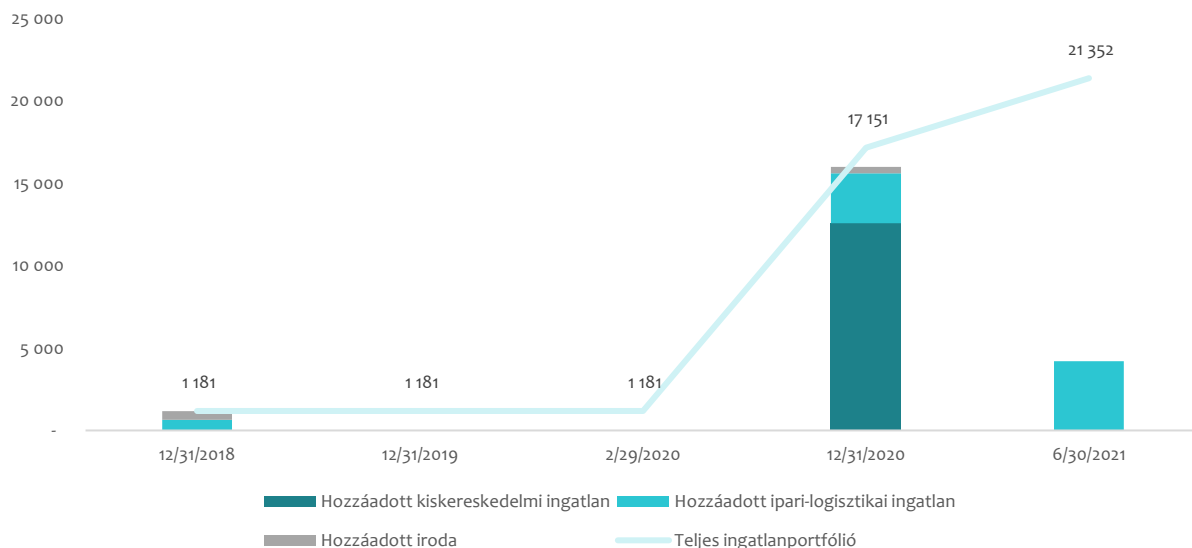
	2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.	2019. 01. 01. – 2019. 12. 31.	2020. 01. 01. – 2020. 02. 29.	2020. 03. 01. – 2020. 12. 31.	2020.01.01.- 2020.06.30.	2021.01.01.- 2021.06.30.
<b>Eszközök (aktívák)</b>						
<b>A. Befektetett eszközök</b>	340,0	341,695	339,582	7.664,088	3.942,718	7.808,357
<b>I. Immateriális javak</b>	0	0	0	0	0	0
<b>II. Tárgyi eszközök</b>	340,0	341,695	339,582	7.644,088	3.942,718	7.808,357
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	341,695	339,582	3.988,060	2.748,073	7.744,281
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0	4,978	0	4,522
Beruházások, felújítások	340,0	0	0	0,050	1.194,645	59,554
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	3.651,000	0	0
<b>III. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	0	0	0	0	0	0
<b>B. Forgóeszközök</b>	2,979	13,990	65,680	249,731	82,176	1.839,345
<b>I. Készletek</b>	0	0	0	59,660	0,088	0
Áruk	0	0	0	59,660	0	0
Készletekre adott előleg	0	0	0	0	0,088	0
<b>II. Követelések</b>	0	0	59,375	80,745	1,110	108,433
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	0	0	30,710	0,844	66,924
Egyéb követelések	0	0	59,375	50,035	0,266	41,509
<b>III. Értékpapírok</b>	0	0	0	0	0	0
<b>IV. Pénzeszközök</b>	2,979	13,990	6,305	109,326	80,978	1.730,912
Bankbetétek	2,979	13,990	6,305	109,326	80,978	1.730,912
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	0	0,035	0,249	0,445	0,482	1,372
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0,035	0,249	0,445	0,482	1,372
<b>Eszközök (aktívák) összesen</b>	342,949	355,720	405,511	7.894,264	4.025,376	9.649,074
<b>Források (passzívák)</b>						
<b>D. Saját tőke</b>	2,979	10,669	12,266	3.737,115	18,771	6.056,954

<b>I. Jegyzett tőke</b>	3,0	3,000	3,000	3,695	5,000	6.000,000
<b>II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke</b>	0	0	0	0	0	0
<b>III. Tőketartalék</b>	0	0	0	0	0	0
<b>IV. Eredménytartalék</b>	0	-0,021	7,669	7,266	7,266	0,005
<b>V. Lekötött tartalék</b>	0	0	0	0	0	0
<b>VI. Értékelési tartalék</b>	0	0	0	0	0	0
<b>VII. Adózott eredmény</b>	-0,021	7,690	1,597	34,849	6,505	56,949
<b>E. Céltartalékok</b>	0	0	0	0	0	0
<b>F. Kötelezettségek</b>	340,000	344,903	393,115	4.148,870	3.960,381	3.585,339
<b>I. Hátrasorolt kötelezettségek</b>	0	0	0	2.288,827	0	0
Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	2.288,827	0	0
<b>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	340,000	332,000	382,000	1.625,226	1.855,110	3.364,792
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0	1.583,781	0	3.323,347
Tartós kötelezettségek kapcsolat vállalkozással szemben	340,000	320,000	370,000	0	1.843,110	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	12,000	12,000	41,445	12,000	41,445
<b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	0	12,903	11,115	234,817	2.105,271	<b>220,547</b>
Rövid lejáratú hitelek	0	0	0	150,148	0	135,508
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	0	0	83,657	5,239	52,494
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0,057	0	2.100,000	2,540
Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0,003	0	0,004
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	12,903	11,058	1,009	0,032	30,001
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	0	0,148	0,130	8,279	46,224	6,781
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0	0,320	0	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	0,148	0,130	7,959	46,224	6,781
<b>Források (passzívák) összesen</b>	342,979	355,720	405,511	7.894,264	4.025,376	9.649,074

## A mérleg eszközoldalának áttekintése

### Befektetett eszközök

A Befektetett eszközök túlnyomó részét a Kibocsátó ingatlanvagyonának értéke adja. Ebből kifolyólag, a Befektetett eszközök alakulását alább a Kibocsátó ingatlanportfóliójának adott időszaki változásával és teljes ingatlanportfóliójával mutatjuk be.



56

20. ábra: A Kibocsátó portfóliójához újonnan hozzáadott ingatlanok és a teljes ingatlanportfólió alakulása időszakonként, négyzetméterben (forrás: menedzsment riport)

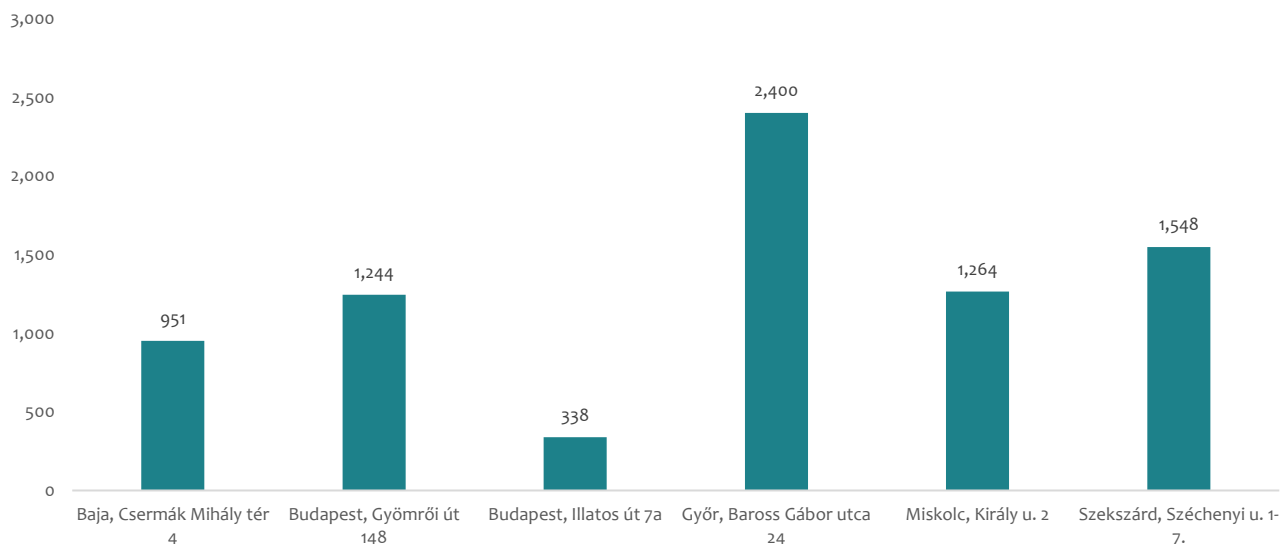
A Kibocsátó befektetett eszközei, azon belül is az Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok, valamint a Beruházások és a Beruházásokra adott előleg sorok összessége adta átlagosan a vizsgált időszakokban a mérlegfőösszeg 92,4%-át. Továbbá, a Kibocsátó ingatlanportfóliójának felépülése és annak hatása jól követhető a Kibocsátó pénzügyi kimutatásaiban. A 2018-as pénzügyi évben vásárolt budapesti illatos úti ingatlan volt az egyetlen a Kibocsátó által tulajdonolt ingatlan 2018.11.09. és 2020.2.29. között, amelyet a 2018-as pénzügyi év végéig a Beruházások, majd a későbbi időszakokban az Ingatlanok és vagyoni értékű jogok soron került kimutatásra.

A Kibocsátó jelentős ingatlanvásárlásokat hajtott végre a 2020.3.1-2020.12.31. közötti időszakban, a bajai, szekszárdi, győri, gyömrői úti és miskolci ingatlanok adás-vételi szerződése aláírásra került és a vételárát a Kibocsátó megfizette, a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba megfelelően bejegyzésre került, illetve elkezdődött a gyömrői úti ingatlan fejlesztése is. A 2021.1.1-2021.6.30. közötti időszakban folytatódta a tervezési és tendereztetési munkálatot, illetve 2021.6.29-én megvásárlásra került a dombóvári ingatlan, amely azon a 2021.6.30-as kimutatásokban még nem jelenik meg. Ezzel a Kibocsátó tulajdonában lévő bérbeadható, Bruttó Hasznosítható Alapterület mérete 1 181 négyzetméterről 17 151 négyzetméterre, míg a Befektetett eszközök értéke HUF 339,582 millióról HUF 7.808,357 millióra nőtt 2021.6.30-ra. Ezen értékéből HUF 7.744,281 millió az Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok soron került kimutatásra. A 2020.12.31-el végződő időszakban a Befektetett eszközök összértéke HUF 7.664,088 millió. ,

A Kibocsátó befektetett eszközei 7.808,4 millió HUF-ot tettek ki 2021.6.30-án, amelyből 7.744,3 millió HUF volt az ingatlanok és vagyoni értékű jogok soron nyilvántartva, a fennmaradó összegből 59,6 millió HUF a beruházások, felújítások soron került kimutatásra, míg 4,5 millió HUF az egyéb berendezések soron. A 2021.6.30-i kimutatásokban még nem szerepel a 2021.6.29. napon a Kibocsátó által vásárolt dombóvári ingatlan. Az előző év hasonló időszakában (2020.6.30.-as mérleg) 3.942,7 millió HUF szerepelt a befektetett eszközök soron, a különbség azzal magyarázható, hogy ebben az időszakban a Győri, az Illatos úti, a Gyömrői úti és az ezen ingatlanokon végzett felújítások nem szerepeltek a Kibocsátó kimutatásaiban.

Az Ingatlanok és vagyoni értékű jogok 2021.6.30-ra vonatkozó könyv szerinti értéke az alábbiak szerint oszlik meg:

<sup>56</sup> A 20.ábrán szereplő adatok, az adás-vételi szerződések dátuma alapján kerültek a grafikonra és nem a Földhivatal bejegyzés dátuma alapján.



21. ábra: A Kibocsátó ingatlanportfóliójának könyv szerinti értéke 2021.6.30-án (millió HUF, Kibocsátó 2021.6.30-as beszámolója, menedzsment riport)

A 21. ábrán szereplő könyv szerinti érték az ingatlanok és vagyoni értékű jogok sor összegének a lebontását tartalmazza.

#### Követelések

A vevőkövetelések év végi és 2021.6.30-i egyenlegei főképp a bérlőkkel szemben fennálló bérleti díjakat és üzemeltetési díj követeléseket tartalmazzák. A Kibocsátó HUF 235,522 90 napon túl lejárt bérlői tartozással rendelkezik

2020. december 31-én az azonos érdekkörbe tartozó vállalkozásokkal szemben HUF 13,963 millió követelés állt fenn, amelyek részben a Gordiusz 95 Zrt. által ki nem fizetett bérleti díjaiból és részben a Monyó Brewing Kft. felé fennálló vevőkövetelésekből tevődik össze. Ezen követelések között nem szerepelt lejárt követelés. 2021.6.30-án az azonos érdekkörbe tartozó vállalkozásokkal szemben HUF 13,978 millió követelés állt fenn, amelyből HUF 3,576 millió a Gordiusz 95 Zrt. felé és HUF 10,402 millió HUF a Monyó Brewing Kft. felé állt fenn.

Az Egyéb követelések tették ki a Követelések 100%-át 2020.2.29-én, 62%-át 2020.12.31-én, 24%-át 2020.6.30-án és 38%-át 2021.6.30-án. 2020.2.29-én az Egyéb követelések teljes egyenlege ingatlanvásárláshoz kapcsolódó ügyvédi letét volt, amely a győri ingatlanhoz kapcsolódó foglalót tartalmazta. 2020.12.31-én az Egyéb követelések soron HUF 37,5 millió ingatlanvásárláshoz kapcsolódó ügyvédi letét volt, amely az időszakban megvásárolt miskolci, bajai és szekszárdi ingatlanokhoz kapcsolódó visszatartott vételár. A 2020.12.31-i Egyéb követelés egyenleg fennmaradó része adókkal kapcsolatos követelés, amelynek a legnagyobb része ÁFA. A Kibocsátó jellemzően ÁFA visszaigénylő pozícióban van, tekintve, hogy ÁFA köteles bevételek mellé, viszonylag alacsony költségek tartoznak. A 2021.6.30-i Egyéb követelések egyenlege HUF 41,5 millió, amelyet szintén tartalmazta a fent említett HUF 37,5 millió ingatlanvásárláshoz kapcsolódó ügyvédi letétet, az Egyéb követelések egyenleg fennmaradó része adókkal kapcsolatos követelés, amelynek legnagyobb része ÁFA. Az előző év hasonló időszakában az Egyéb követelések HUF 0,3 millió összeget tett ki.

#### Egyéb eszközök

A Kibocsátó mérlegén 2020.12.31-én HUF 59,66 millió készlet szerepel az Áru soron, amely egy a Gordiusz 95 Zrt. által a Gyömrői úti ingatlanon kivitelezett beruházás, amely 2021-ben értékesítésre került a Monyó Brewing Kft. számára. A Kibocsátó mérlegén 2021.6.30-al nem szerepelt egyenleg a készletek soron, míg az előző év hasonló időszakában (2020.6.30.) HUF 0,1 millió összeget tett ki.

#### Pénzeszközök és forgatási célú értékpapírok

A Kibocsátó pénzeszközeinek mérlegfőösszeghez hasonlított aránya átlagosan 1,9% volt 2018.11.09 és 2020.12.31. között. A Kibocsátó a pénzeszközeit bankbetétben, forintban, valamint euró devizákban tartja. A 2018.11.09 és 2018.12.31. közötti időszakban a Kibocsátó pénzeszközei a tulajdonosok finanszírozásából származnak, azokat nem a Kibocsátó termelte meg a működése során. 2019.1.1. és 2019.12.31. között és 2020.1.1 és 2020.2.29 között a Kibocsátó tulajdonában álló ingatlan bérbeadásából származó adózott eredmény is hozzájárult a pénzeszközök növekedéséhez. 2020.3.1. és 2020.12.31. között az újonnan vásárolt ingatlanok által termelt árbevétel és adózott eredmény, valamint a Kibocsátó aktív finanszírozási politikája (saját tőke) is hozzájárult az előző időszakokhoz képest magasabb pénzeszköz állományhoz. A Kibocsátó mérlegén 2021.6.30-al HUF 1.730,9 millió pénzeszköz szerepelt. A 2020.12.31-hez képest történő növekedés legnagyobb részben a jegyzett tőke emelésével magyarázható. A dombóvári ingatlan vételára (HUF 937,5 millió) ezen egyenleg terhére

került kifizetésre a kimutatások elkészítését követően. Az előző év hasonló időszakában (2020.6.30.) a Kibocsátó pénzeszközeinek egyenlege HUF 81,0 millió volt.

A 2021.6.30-án a Kibocsátó mérlegén szereplő pénzeszközök értéke HUF 1.730.9 millió, amelyből HUF 1.663,973 millió forint számlán volt. Továbbá, HUF 47,419 millió devizaszámlán volt. A A pénzeszközökből 2021.6.30-án HUF 0,519 millió a Raiffeisen Bank által vezetett felújítási alap számlán volt kimutatva, ez a számla a Raiffeisen Bank által nyújtott hitelhez tartozik, amelyre az adott hitel által finanszírozott ingatlanokból jövő bérleti és üzemeltetési díj árbevétel 5%-át kell a Kibocsátónak befizetnie. Az ezen számlán tartott összeget a Kibocsátó állagmegőrző beruházásokra fordíthatja. Továbbá, HUF 19,0 millió adósságszolgálati tartalékszámán volt. A fentieket figyelembe véve, a Kibocsátó szabad pénzeszközeinek állománya 2020.12.31-én HUF 1.711,393 millió.

A Kibocsátó forgatási célú értékpapírral egyik időszakban sem rendelkezett.

A mérleg forrásoldalának áttekintése

A Kibocsátó (beleértve annak Jogelődjét is) mérlegfőösszege az első három vizsgált időszakban stagnált, míg 2020.12.31-én HUF 7.894,264 millió, 2021.6.30-án pedig HUF 9.649,1 millió volt.. Ennek oka, hogy a Kibocsátó további ingatlanokat vásárolt az ingatlanportfóliójába és megkezdte azok fejlesztését, amelyek finanszírozásához a tulajdonosok által végrehajtott jegyzett tőke emelésen túl bankhiteleket is igénybe vett.

Saját tőke (adatok millió HUF pénznemben 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.
<b>D. Saját tőke</b>	2,979	10,669	12,266	3.737,115	18,771	6.056,954
<b>I. Jegyzett tőke</b>	3,000	3,000	3,000	3.695,000	5,000	6.000,000
<b>II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke</b>	0	0	0	0	0	0
<b>III. Tőketartalék</b>	0	0	0	0	0	0
<b>IV. Eredménytartalék</b>	0	-0,021	7,669	7,266	7,266	0,005
<b>V. Lékötött tartalék</b>	0	0	0	0	0	0
<b>VI. Értékelési tartalék</b>	0	0	0	0	0	0
<b>VII. Adózott eredmény</b>	-0,021	7,690	1,597	34,849	6,505	56,949

A Kibocsátó tulajdonosai, annak Jogelődjét az alapításhoz szükséges minimális jegyzett tőke szinttel (HUF 3,0 millió) hozták létre. A Kibocsátó a 2018-as pénzügyi évben megvalósult ingatlanvásárlását <sup>57</sup>a 2018.12.3 napon nyújtott tulajdonosi hiteltől finanszírozta, amely alább a hosszú lejáratú hitelekkel foglalkozó résznél kerül részletezésre. A 2020.3.1-2020.6.30. közötti időszakban a Kibocsátó tulajdonosai HUF 5,0 millióra emelték a jegyzett tőkét, a Zrt-vé való alakulás céljából. A 2020.7.1.-2020.12.31. közötti időszakban a Kibocsátó tulajdonosai HUF 3.695,0 millióra megemelték a Kibocsátó jegyzett tőkéjét, az ezen időszakban megvalósított ingatlanvásárlások finanszírozásának céljából. A jegyzett tőke emelés a közgyűlés 1/2020.05.29. számú alapítói határozata alapján történt, amelynek értelmében:

- HUF 340,0 millió összegű, az Illatos úti ingatlan megvásárlását finanszírozó, 2018.12.3 napon nyújtott tulajdonosi hitel és a 2020.2.24 napon nyújtott HUF 1.250,0 millió értékű tulajdonosi hitel tőkésítésre került;
- Illetve, HUF 2.100,0 millió összegű készpénz befizetésre került.

A 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszakban, 2021.6.11. napon, újabb jegyzett tőke emelés történt, amellyel a Kibocsátó jegyzett tőkéje HUF 6.000,0 millióra emelkedett, a 2021.6.11. napján kelt 2/2021. (VI.11.) számú egyedüli részvényesi határozat alapján, amelynek értelmében a tőkeemelés állt:

- HUF 10.746.147 Kibocsátó alaptőkén felüli vagyonából (eredménytartalék)
- HUF 2.288.826.958 összegű Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben soron 2020.12.31-el kimutatott tulajdonosi hitel jegyzett tőkévé átalakításból

<sup>57</sup> A Földhivatal bejegyzése a 2018.12.31-es időszak vége után történt meg, így a tulajdonjog a 2019-es pénzügyi évben szállt át a Kibocsátóra.



- HUF 5.426.895 készpénzben történő befizetésből

A Kibocsátó saját tőkéjéhez minden időszakban hozzájárult a Kibocsátó adott tárgyidőszaki adózott eredménye.

#### Hosszú lejáratú kötelezettségek

	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.
<b>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	340,000	332,000	382,000	1.625,226	1.855,110	3.364,792
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0	1.583,781	0	3.323,347
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	340,000	320,000	370,000	0	1.843,110	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	12,000	12,000	41,445	12,000	41,445

A Kibocsátó nem rendelkezett külső, banki finanszírozással a 2018.11.09. és 2020.2.9. közé eső időszakokban. A 2020.3.1.-2020.12.31. és a 2021.1.1.-2021.6.30 közötti időszakokban az ingatlanvásárlások finanszírozása érdekében az alábbi bankhiteleket vette fel a Kibocsátó (adatok millió HUF összegben megadva):

Hitelnyújtó	Hitelszerződés megkötésének dátuma	Lejárát	Hitelkeret	Felvett kölcsön	Kamat	Kamatperiódus	Törlesztés módja	Hitel célja	Típus
<b>Raiffeisen Bank Zrt.</b>	2021. 04. 08.	2031. 06. 17.	1.800	1.800	Fix évi 1,8%	3 hónap	Annuitásos, 29%-os ballon végtörlesztéssel	Szabad felhasználás	NHP Hajrá
<b>Raiffeisen Bank Zrt.</b>	2020. 10. 13.	2030. 09. 17.	1.300	1.300	Fix évi 1,9%	3 hónap	Annuitásos, 28%-os ballon végtörlesztéssel	Szabad felhasználás	NHP Hajrá
<b>Raiffeisen Bank Zrt.</b>	2020. 09. 29.	2027. 05. 28.	450	450	Fix évi 1,35%	3 hónap	Egyenlő részletekben történő tőketörlesztéssel	CAPEX beruházás a budapesti győmrői úti ingatlan vonatkozásában	Eximbank

A Kibocsátó hitelei kapcsán a fő banki konvenáns a DSCR, amellyel kapcsolatban a Kibocsátónak a vizsgált időszakokban nem kellett jelentést tennie a hitelező bank felé. A DSCR mutató a hitelkeretek teljes futamideje alatt el kell, hogy érje legalább az 1,2 szeres értéket. A DSCR az alábbi módon kerül kiszámításra a Kibocsátó hitelszerződésai alapján:

1.  $DSCR = CADS / Adósságszolgálat$
2. ahol,
  - a.  $CADS = EBITDA + C - D - E - F$
  - b.  $EBITDA = A + B$
  - c. A = A vizsgált időszakban elért Üzemi-Üzleti eredmény összege;
  - d. B = A vizsgált időszakra elszámolt Értékcsökkenési Leírás összege;
  - e. C = A vizsgált időszakban kapott Tőkeemelés, vagy a Tulajdonostól (és/vagy a Szponzortól) kapott alárendelt kölcsönök összege;

- f. D= a vizsgált időszakban a tulajdonos (és/vagy a szponzor) részére bármilyen jogcímen kifizetett összegek;
- g. E= a vizsgált időszakban a nem hitelfelvételből finanszírozott tárgyi eszköz beruházások (CAPEX) nettó összege
- h. F= A vizsgált időszakra vonatkozóan megfizetett Társasági Adó összege.
- i. Adósságszolgálat = az adott időszakban a Hitelszerződés alapján esedékes tőke, kamatfizetések és egyéb kapcsolódó banki költségek összege.

A Kibocsátó a 2018.11.09. és 2020.2.9. közé eső időszakokban HUF 340,0 millió, HUF 320,0 millió és HUF 370,0 millió tulajdonosi hitellel rendelkezett a Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben soron. Az itt szereplő tulajdonosi hitel a 2020.3.1-2020.12.31 közötti időszakban, 2020.5.29-i közgyűlési határozat értelmében jegyzett tőkévé lett átalakítva. A 2021.6.30-i mérlegében nem szerepel tulajdonosi hitel.

Az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek egyenlege 2019.1.1.-2019.12.31 és a 2020.1.1.-2020.2.29. időszakokban HUF 12,0 millió volt, amely a Gordiusz 95 Zrt. bérleti szerződése kapcsán kapott óvadéki letét. 2020.12.31-el és 2021.6.31-el ezen a soron HUF 41,445 millió összeg szerepel, amelynek szintén része a fent említett, azonos érdekkörbe tartozó, Gordiusz 95 Zrt. óvadéki letéte, a fennmaradó részt a bérlői portfólió többi tagjának óvadéki letéte adja.

#### Egyéb forrás oldali tételek

A Kibocsátó mérlegében 2020.12.31-el HUF 2.288,827 millió szerepel a Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben soron, amely az Eprolius Hungary Zrt. által adott kamatmentes, alárendelt tulajdonosi hitel jelenti. Ezen hitel célja a további ingatlanvásárlások finanszírozása. Az fent említett tulajdonosi hitel a 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszakban jegyzett tőkévé került átalakításra. 2021.6.30-al nem szerepel a Kibocsátó mérlegében Hátrasorolt kötelezettség. Az előző év hasonló időszakában (2020.6.30.) nem szerepelt egyenleg a Hátrasorolt kötelezettségek soron..

A Rövid lejáratú hitelek soron 2020.12.31-el szereplő HUF 150,148 millió összeg, a hosszú lejáratú, beruházási hitelek adott időszakra ütemezett tőketörlesztése, míg a 2021.6.30-al szereplő HUF 135,5 millió HUF szintén. Az előző év hasonló időszakában (2020.6.30.) nem szerepelt egyenleg a Rövid lejáratú hitelek soron.

A Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) soron 2020.12.31-el szereplő HUF 83,657 millióból, HUF 76,928 millió a Gordiusz 95 Zrt. budapesti, Gyömrői úti építkezéshez kapcsolódó megbízási díja. A fennmaradó összeg túlnyomó része továbbszámlázandó közműdíjakból áll. A 2021.6.30-i kimutatásokban HUF 52,5 millió egyenleg szerepel a Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) soron, amelyből HUF 38,084 millió az Arzenál 2000 Kft. felé áll fenn, míg HUF 8,938 millió a Kibocsátó érdekkörébe tartozó Gordiusz 95 Zrt. és HUF 2,540 millió az Eprolius Hungary Zrt. felé. Az Arzenál 2000 Kft. felé fennálló HUF 38,084 millió összegből HUF 37,500 millió a Miskolc, Baja és Szekszárd ingatlanokhoz kapcsolódó visszatartott vételár. Az előző év hasonló időszakában (2020.6.30.) HUF 5,2 millió összeg szerepelt a Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) soron.

A Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása soron 2020.12.31-el szereplő HUF 7,959 millió összegből, HUF 4,796 millió olyan kamatráfordítás, amely még nem került levonásra, de a 2020-as időszakot terheli. Ezen felül, az összegeket nem nevesítve, ezen soron szerepel a 14. havi munkavállalói bér, a könyvvizsgálói díj, illetve egyéb üzemeltetéssel kapcsolatos költségek. Továbbá, fontos megjegyezni, hogy itt szerepel a 2020 decemberére vonatkozó, HUF 0,6 millió összegű Eprolius Hungary Zrt.-nek fizetendő menedzsment díj is. 2021.6.30-as mérlegben a Passzív időbeli elhatárolások egyenlege HUF 6,8 millió, amely kizárólag hitelkamatok elhatárolásából áll. Az előző év hasonló időszakában (2020.6.30.) HUF 46,2 millió összeg szerepelt a Passzív időbeli elhatárolások soron, amely kizárólag ingatlanvásárláshoz kapcsolódó illetékből áll.

A Kibocsátó nettó működőtőkéjének áttekintése

	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.
<b>FORGÓESZKÖZÖK</b>	2,979	13,990	65,680	249,731	82,176	1.839,345
<b>I. Készletek</b>	0	0	0	59,660	0,088	-
Áruk	0	0	0	59,660	-	-
Készletekre adott előlegek					0,088	-

<b>II. Követelések</b>	0	0	59,375	80,745	1,110	108,433
Egyéb követelések	0	0	59,375	50,035	0,844	66,924
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	0	0	30,710	0,266	41,509
<b>IV. Pénzeszközök</b>	2,979	13,990	6,305	109,326	80,978	1.730,912
Bankbetétek	2,979	13,990	6,305	109,326	80,978	1.730,912
<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	-	<b>12,903</b>	<b>11,115</b>	<b>234,817</b>	<b>2.105,271</b>	<b>220,547</b>
Rövid lejáratú hitelek	-	-	-	150,148	-	135,508
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	-	-	-	83,657	5,239	52,494
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-	0,057	-	2.100,000	2,540
Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-	-	0,003	-	0,004
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	12,903	11,058	1,009	0,032	30,001
						<b>220,547</b>
<b>NETTÓ MŰKÖDŐTŐKE<sup>58</sup></b>	<b>0</b>	<b>-12,903</b>	<b>48,260</b>	<b>-94,412</b>	<b>-2.104,073</b>	<b>-112,114</b>

A Kibocsátó a nettó működőtőke pozícióját az alábbi módon számítja: forgóeszközök mínusz pénzeszközök mínusz rövid lejáratú kötelezettségek.

A Kibocsátó működőtőkéje 2018.11.9-2018.12.31. között HUF 0 millió összeget mutatott, tekintve, hogy a Kibocsátó még nem kezdte meg a működését. A 2019-es pénzügyi évben, 2019.12.31-én a nettó működőtőke HUF -12,9 millió értéket mutatott. 2020.2.29.-én a nettó működőtőke az előző évekhez viszonyított magas, pozitív értéke, HUF 48,3 millió, legfőbb oka az egyéb követelések soron nyilvántartott, ügyvédi letétbe helyezett, a győri ingatlan megvásárlásához kapcsolódó foglaló. 2020.12.31.-el a Kibocsátó nettó működőtőkéje HUF -25 millió, amelynek legfőbb oka a Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) soron nyilvántartott HUF 83,7 millió összeg, amelynek túlnyomó többsége a Gyömrői úti építkezéshez kapcsolódó kiegyenlített tartozás a Gordiusz 95 Zrt. felé. A Kibocsátó nettó működőtőkéje a 2021.6.30-as mérleg alapján HUF -112,114 millió volt, a 2020.12.31-i értékhez képesti elmozdulást a legnagyobb részben a készletek és a rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése magyarázza. Az előző év hasonló időszakába (2020.6.30.) HUF -2.104,073 millió volt a Kibocsátó nettó működőtőkéje, a 2021.6.30-hoz képesti különbséget legnagyobb részben a Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben soron nyilvántartott HUF 2.100,0 millió magyarázza, amely 2020.12.31-el átvezetésre került a Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben sorra.

A Társaság működőtőkéje a rendelkezésre álló, folyamatosan növekvő pénzeszköz állománnyal fedezett, és mértéke a múltbéli adatok alapján megfelel a szükségleteinek.

A Társaság osztalékpolitikája

A Kibocsátó a 2018.11.9-2018.12.31., a 2019.1.1.-2019.12.31. és a 2020.1.1.-2020.2.29. közötti időszakok esetében a közgyűlés nem szavazott meg és így a Kibocsátó nem fizetett osztalékot. A 2020.3.1.-2020.12.31. közötti időszak esetében a 1/2021.05.25 számú részvényesi határozat alapján a Kibocsátó HUF 31,364 millió osztalékot fizetett a tulajdonosainak. A 2020.12.31-el végződő időszakra meghatározott osztalék a SZIT törvény rendelkezéseivel összhangban, a tárgyévi adózott eredmény 90%-a volt, amelynek kifizetésére rendelkezett elég szabad pénzeszközzel a Kibocsátó.

#### 7.1.2. Pont A Kibocsátó várható jövőbeli fejlődése és a kutatás és fejlesztés területén folytatott tevékenységek

A Kibocsátó várható jövőbeli fejlődésére vonatkozó információk a jelen Regisztrációs Okmány 5.4. Pontjában (Stratégia és célok) kerültek bemutatásra.

A Kibocsátó nem végez kutatás és fejlesztés tevékenységet.

#### 7.2. Pont Üzleti eredmény

<sup>58</sup> A nettó működőtőke összege egyenlő forgóeszközök készpénzzel és rövid lejáratú kötelezettségekkel csökkentett összegével.

7.2.1. Pont A Kibocsátó üzleti tevékenységéből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

A Kibocsátó üzleti tevékenységéből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők a jelen Regisztrációs Okmány 5.1. Pontjában (Fő tevékenységek) kerültek részletesen bemutatásra.

A Kibocsátó eredményének alakulása (adatok millió HUF pénznemben megadva)

	2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.	2019. 01. 01. – 2019. 12. 31.	2020. 03. 01. – 2020. 12. 31.	2020. 01. 01. – 2020. 02. 29.	2020.3.1. – 2020.6.30.	2020.01.01.- 2020.06.30.	2021.01.01.- 2021.06.30.
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	22,000	105,162	4,000	8,664	12,664	312,048
Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	0	-	-	-
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	0	22,000	105,162	4,000	8,664	12,664	312,048
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0	-	-	-
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	-	-	-
<b>Aktivált saját teljesítmények értéke</b>	0	0	0	0	-	-	-
<b>Egyéb bevételek</b>	0	0	0,015	0	-	-	0,099
Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0	0	-	-	-
Anyagköltség	0	0,005	0,767	0	0,004	0,004	5,998
Igénybe vett szolgáltatások értéke	0	1,278	12,765	0,030	1,059	1,089	33,231
Egyéb szolgáltatások értéke	0,021	0,322	2,469	0,092	0,275	0,367	1,330
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0	-	-	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	17,894	0	-	-	155,090
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	0,021	1,605	33,895	0,122	1,338	1,460	195,649
Béreköltség	0	0	3,391	0	-	-	4,212
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0,036	0	-	-	2,852
Bérfeladások	0	0	0,579	0	-	-	1,119
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	0	0	4,006	0	-	-	8,183
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	0	11,905	8,673	2,113	0,798	2,911	14,760
<b>Egyéb ráfordítások</b>	0	0,506	3,685	0,092	0,019	0,111	13,306
Ebből: értékvesztés	0	0	0	0	-	-	-
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	-0,021	7,984	54,918	1,673	6,509	8,182	80,249
Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0	0	-	-	-
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0	-	-	-
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	0	-	-	-
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0	-	-	-
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	0	-	-	-
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0	-	-	-

Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0,002	0,039	0	0,008	0,008	0,039
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0	-	-	-
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0,320	0	-	-	0,570
Ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	-	-	-
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	0	0,002	0,359	0	0,008	0,008	0,609
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0	0	-	-	-
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0	-	-	-
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0	0	-	-	-
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0	-	-	-
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	5,385	0	-	-	21,929
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0	-	-	-
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	0	-	-	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	15,030	0	-	-	1,980
Ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	-	-	-
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	0	0	20,415	0	-	-	23,909
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	0	0,002	-20,056	0	0,008	0,008	-23,300
<b>Adózás előtti eredmény</b>	-0,021	7,986	34,862	1,673	6,517	8,190	56,949
<b>Adófizetési kötelezettség</b>	0	0,296.	0,013	0,076	0,013	0,089	-
<b>Adózott eredmény</b>	-0,021	7,690	34,849	1,597	6,504	8,101	56,949

A Kibocsátó eredményességét a Kibocsátó vezetése az adózás előtti eredményen keresztül méri, amely a Kibocsátó üzemi (üzleti) eredménye csökkentve a Kibocsátó finanszírozásához kapcsolódó pénzügyi ráfordításokkal és növelve az esetleges, pénzügyi bevételekkel. Ennek megfelelően a Tájékoztató 7. fejezetének további részeiben az adózás előtti eredmény mentén mutatjuk be az eredményességre ható tényezőket.

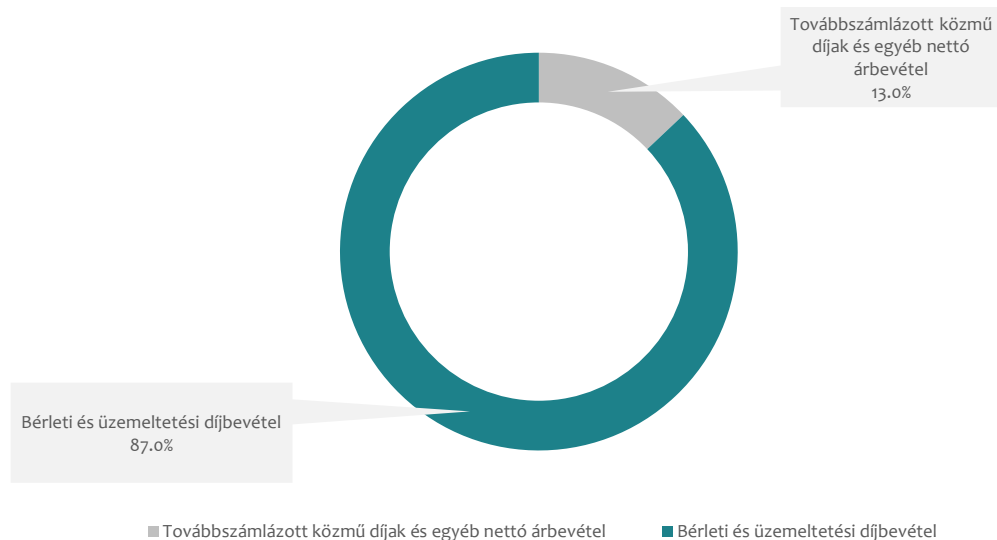
#### Árbevétel

A Kibocsátó árbevételét a 2021.6.30-án 17.151 négyzetméter <sup>59</sup>Bruttó Hasznosítható Alapterület bérbeadásából származó bérleti díj adta. A bérleti díj a bérleti időszak kezdetekor kerül meghatározásra euró/négyzetméter, vagy egyes bérlők esetében forint/négyzetméter alapon, amelynek mértéke a szerződések döntő többsége esetében évente az inflációval kerül indexálásra. Az indexálás alapja az euró alapú bérleti díjak esetében az eurozóna fogyasztói árindex (CPI) értéke, a forint alapú szerződések esetében Magyarország fogyasztóiár-indexe. A Kibocsátó az euró alapú szerződések esetében a bérleti díjat euró alapon forintban határozza meg, de forintban számlazza ki a bérlőknek, akik jellemzően forintban

<sup>59</sup> A dombóvári ingatlan, mivel az időszak végén került megvásárlásra, nem járult hozzá a Kibocsátó árbevételéhez a 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszakban.

teljesítenek. Ugyanakkor egyes bérlők euróban is teljesítenek, míg a bérlői portfólió egy kisebb része számára forint alapon kerül meghatározásra a bérleti díj és a bérlők forintban is teljesítenek. A bérleti díjak 2021.06.30-ra vonatkozó deviza szerinti megoszlásával kapcsolatos elemzést az 5.3. pontban részleteztük.

A 2018-as tört évben a Kibocsátó nem termelt árbevételt, amelynek oka, hogy még nem kezdte meg tevékenységét, a saját tulajdonú ingatlanok bérbeadását. A Kibocsátó a 2018-as pénzügyi évben vásárolt <sup>60</sup>Illatos úti ingatlanából származó bérleti díj adja a 2019-es pénzügyi évben megtermelt HUF 22,0 millió árbevételt, amely az azonos érdekkörbe tartozó Gordiusz 95 Zrt.-vel fennálló bérleti szerződésből fakad. A 2020.1.1. és 2020.2.29 közötti tört időszakban megtermelt HUF 4,0 millió árbevétel szintén az Illatos úti ingatlan Gordiusz 95 Zrt.-nek történő bérbeadásából származik. A 2020.3.1.-2020.12.31. közötti időszak árbevétele HUF 105,162 millió, amely az Illatos úti ingatlan mellett, az időszak során vásárolt ingatlanok átvett bérlői portfóliójából származik. A 2020.12.31-el záródó időszakban a Kibocsátó árbevételéhez az újonnan vásárolt ingatlanok közül a legnagyobb mértékben a győri ingatlan járult hozzá, amely az árbevétel megközelítőleg 63%-át adta az időszakban.<sup>61</sup> A 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszakban a Kibocsátó HUF 312,048 millió nettó árbevételt realizált, amely az előző időszakokban vásárolt ingatlanok bérlőivel kötött szerződésekből ered. Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy ezen időszak árbevételében kimutatásra került egy HUF 132.399.134 tétel, amely nem bérbeadási tevékenységből fakad, hanem a Monyó Brewing Kft.-nek értékesített, Gyömrői úti ingatlanon elvégzett építési munkálatokból. Az előző hasonló időszak (2020.1.1.-2020.6.30.)-al összehasonlítva nagyobb árbevételt mutatott ki a Kibocsátó, amelynek oka, hogy az ingatlanjai nagy részét 2020.6.30. után vásárolta, és ezt követően adta bérbe. Emellett, a Kibocsátó 2020.3.1.-2020.12.31. és a 2021.1.1.-2021.6.30 időszakokra vonatkozó árbevétele felosztható az alábbi grafikonban részletezett módon is, amely a Kibocsátó üzleti modelljének megfelelően hivatott bemutatni az árbevételt.



22. ábra: A Kibocsátó 2020.3.1.-2020.12.31. közötti időszakban termelt nettó árbevétele a bérleti és üzemeltetési díjak valamint a továbbszámlázott szolgáltatási díjak megoszlásában<sup>62</sup> (forrás: a Kibocsátó 2021.6.30-i pénzügyi kimutatásai, menedzsment riport)

Az adózás előtti eredményre kiemelkedően jótékony hatással volt az Illatos úti ingatlan megvásárlása a 2018-as pénzügyi évben, mivel ezzel kezdte meg a Kibocsátó a saját tulajdonú ingatlan bérbeadásán tevékenységét. A 2019-es pénzügyi év során az ebből a tranzakcióból fakadó árbevétel miatt volt képes a cég pozitív adózás előtti eredményt elérni. A 2020.3.1.-2020.12.31. közötti időszakban megvalósított további ingatlanvásárlások szintén szignifikánsan hozzájárultak a Kibocsátó árbevételéhez, amelynek köszönhetően ebben az időszakban HUF 34,862 millió adózás előtti eredményt termelt az Eprolius Ingatlan Zrt. A 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszakban HUF 56,949 millió adózott eredményt termelt, míg az előző

<sup>60</sup> Tulajdonjog megszerzése a 2019-es pénzügyi évben történt meg.

<sup>61</sup> A Kibocsátó 2020 októberétől tartja nyilván ingatlanonként a befolyt árbevételeket, így az ezt megelőző időszakra (2020.6.18.-2020.10.1.) vonatkozóan az összeg egy hozzávetőleges közelítő érték. Ez az összeg tartalmazza a bérleti, üzemeltetési és a továbbszámlázott közmű díjakat, viszont nem tartalmaz 0,46 millió HUF évvégi értékeléskori árfolyamnyereséget, amely a Győri ingatlanhoz kapcsolódik.

<sup>62</sup> A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra, hogy a 2021.6.30-i kimutatásokban kimutatott nettó árbevételt korrigálta az időszak során HUF 132.399.134 értékben a MONYO Brewing Kft.-nek értékesített, Gyömrői úti ingatlanon elvégzett építési munkálatokat (vezetékborítás, ipari padló, egyéb). Ezen korrekció mögötti megfontolás, hogy ez a tétel egy olyan egyszeri tétel, amely nem ingatlan bérbeadás, üzemeltetés vagy ahhoz kapcsolódó tevékenységből származik és nagyban torzítja a Kibocsátó teljesítményének megítélését. Így az ezen részben kimutatott számítások, összesen HUF 175.174.445 nettó árbevétel alapján készültek.

év hasonló időszakában HUF 8,101 milliót. A növekedés annak tudható be, hogy a Kibocsátó a 2020.6.30-at időszakot követően több ingatlannal is bővítette a portfólióját.

#### Anyagjellegű ráfordítások

millió HUF	2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.	2019. 01. 01. – 2019. 12. 31.	2020. 03. 01. – 2020. 12. 31.	2020. 01. 01. – 2020. 02. 29.	2020.3.1. – 2020.6.30.	2020.01.01.- 2020.06.30.	2021.01.01.- 2021.06.30.
Anyagköltség	0	0,005	0,767	0	0,004	0,004	5,998
Igénybe vett szolgáltatások értéke	0	1,278	12,765	0,030	1,059	1,089	33,231
Egyéb szolgáltatások értéke	0,021	0,322	2,469	0,092	0,275	0,367	1,330
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0	-	-	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	17,894	0	-	-	155,090
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	0,021	1,605	33,895	0,122	1,338	1,460	195,649

A Kibocsátó anyagjellegű ráfordításainak 90,5%-a az Eladott (közvetített) szolgáltatások és az Igénybe vett szolgáltatások sorokból tevődött össze a 2020.12.31-el végződő időszak esetében, míg ugyanezen sorok 96,3%-át tették ki az Anyagjellegű ráfordításoknak 2021.1.1.-2021.6.30. között. Az előző év azonos időszakában, az Anyagjellegű ráfordítások HUF 1,46 milliót tettek ki. A növekedés annak tudható be, hogy a Kibocsátó a 2020.6.30-at időszakot követően több ingatlannal is bővítette a portfólióját.

Az Eladott (közvetített) szolgáltatások egyenlegét szinte kizárólag közmű díjak alkotják (energiadíj, rendszerhasználati díj, hulladékkezelési díj, távhő díj, stb.), amelyeket a Kibocsátó továbbszámlázott a bérlői részére. Fontos hozzátenni, hogy a Kibocsátó nem rendelkezik energiakereskedelmi engedéllyel, ezért az villamosenergia és földgáz költségek továbbszámlázása során nem érhet el hasznot. A 2021.1.1.-2021.6.30. időszakban ezen a soron került kimutatásra a Monyó Brewing Kft.-nek értékesített építési munkálatok költségvonzata is, amely HUF 132,399 millió volt.

Az Igénybe vett szolgáltatások esetében a 2020.3.1.-2020.12.31. közötti időszakban HUF 4,746 milliót általános karbantartási költségek adták (felvonó szerelés, távfelügyelet stb.), amelyeknek egy része a Gordiusz 95 Zrt. felé, míg a másik része harmadik felek felé lett teljesítve. Ezen soron a további jelentős összeg a szakértői és tiszteletdíj, amelyet értékbecslési, környezetvédelmi és egyéb tanácsadói szolgáltatásokért fizette ki a Kibocsátó. Ennek összege HUF 4,459 millió. Emellett, az Igénybe vett szolgáltatások soron szerepel a 2020. decembere után kifizetett HUF 600.000 menedzsment díj az Eprolius Hungary Zrt. számára, illetve a könyvvizsgálóhoz és szemétszállításhoz kapcsolódó költségek.

Az Igénybe vett szolgáltatások sor egyenlege a 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszakban HUF 14,441 millió karbantartási költségre, HUF 10,600 millió menedzsment díjra és fennmaradó egyéb működési költségekre (telefonszámla, szakértői és tiszteletdíjak, tagsági díjak, bérszámfejtés) oszlik.

Személyi jellegű ráfordítások	2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.	2019. 01. 01. – 2019. 12. 31.	2020. 03. 01. – 2020. 12. 31.	2020. 01. 01. – 2020. 02. 29.	2020.3.1. – 2020.6.30.	2020.01.01.- 2020.06.30.	2021.01.01.- 2021.06.30.
Béreköltség	0	0	3,391	0	-	-	4,212
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0,036	0	-	-	2,852
Bérfjárulékok	0	0	0,579	0	-	-	1,119
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	0	0	4,006	0	-	-	8,183

A Kibocsátónak egy, bérlői kapcsolattartással és az üzemeltetés szervezésével kapcsolatos munkavállalója van 2020. augusztusától. A személyi jellegű ráfordítások a 2020.3.1.-2020.12.31. és a 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszakban ezen munkavállaló bér- és járulékköltségét tartalmazzák. Az előző év hasonló időszakában (2020.1.1.-2020.6.30.) a Kibocsátó nem rendelkezett munkavállalóval, így Személyi jellegű ráfordítást sem mutat ki.

Tekintve, hogy a Kibocsátó munkavállalója annak tevékenységéhez szorosan kapcsolódó feladatot lát el, a fent részletezett költségek indokoltnak tekinthetők, annak ellenére, hogy csökkentik a kulcsmutató, az adózás előtti eredmény, értékét.

#### Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások soron 2020.12.31-el szereplő HUF 3,685 millió összegnek túlnyomó része, HUF 3,602 millió, építmény és telekadó. Az ezen felül lévő összeg innovációs járulék, cégautó adó és egyéb a működéshez kapcsolódó adó. Az Egyéb ráfordítások soron a 2021.1.-2021.6.30. közötti időszakban HUF 13,31 millió került kimutatásra, amelynek túlnyomó része, HUF 11,641 millió, építményadó volt. Ezen felül innovációs járulék, cégautó adó és egyéb működéshez kapcsolódó adók kerültek kimutatásra ezen a soron. Az előző év hasonló időszakában (2020.1.1.-2020.6.30.) HUF 0,11 millió került kimutatásra ezen a soron, amely szintén a fent felsorolt adóráfordításokból tevődött össze.

Az építmény és telekadó, a Kibocsátó működéséből fakadó költség, tekintve, hogy annak fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, ebből kifolyólag ugyan csökkenti az adózás előtti eredményt, viszont ezen üzleti modell mellett, nem elkerülhető.

#### Értékcsökkenési leírás

A 2019.1.1.-2019.12.31. közötti időszakban a Kibocsátó a magyar számviteli törvénnyel összhangban az Ingatlanok és vagyoni értékű jogok 3,5%-át számolta el értékcsökkenésként. Továbbá, a 2020.1.1.-2020.2.29., a 2020.3.1.-2020.12.31. és a 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszakokban is követte a fent részletezett gyakorlatot.

#### Pénzügyi eredmény

A 2020.3.1.-2020.12.31. közötti időszakot megelőző időszakokra vonatkozóan a Kibocsátó nem vagy csak elhanyagolható mértékben mutatott ki Pénzügyi eredményt. A fent idézett időszakban a Pénzügyi műveletek eredménye HUF -20,056 millió, amely HUF 0,359 millió Pénzügyi műveletek bevételeiből és HUF 20,415 millió Pénzügyi műveletek ráfordításaiból tevődik össze. A Pénzügyi műveletek ráfordításai HUF 5,385 millió Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordításokból, illetve HUF 15,030 millió Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításaiból tevődik össze. Az előbbi érték a fentebb részletezett beruházási bankhitelek kamatfizetési kötelezettségéből fakad, míg az utóbbi az Eprolius Hungary Zrt. által nyújtott, euró alapú tulajdonosi hitelek ártértelelési árfolyamvesztésége. A 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszakban a Pénzügyi műveletek eredménye HUF -23,300 millió, amely HUF 0,609 millió Pénzügyi műveletek bevételeiből és HUF 23,909 millió Pénzügyi műveletek ráfordításaiból tevődik össze. A Pénzügyi műveletek ráfordításai HUF 21,929 millió Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordításokból, illetve HUF 1,98 millió Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításaiból tevődik össze. Az előbbi érték a fentebb részletezett beruházási bankhitelek kamatfizetési kötelezettségéből fakad, míg az utóbbiból HUF 1,205 millió-t a Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések illetve kötelezettségek árfolyamvesztésége, és HUF 0,775 millió-t a Deviza és valutakészletek árfolyamvesztésége tesz ki. Az előző év hasonló időszakában (2020.1.1.-2020.6.30.) a Kibocsátó pénzügyi eredménye HUF 0,008 millió volt, amely kizárólag HUF 0,008 millió Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek soron kimutatott tételből tevődik össze. Az időszakok közötti változás a Pénzügyi műveletek eredményében annak tudható be, hogy a Kibocsátó a 2020 második félévében vásárolt ingatlanok finanszírozására bankhiteleket vett fel.

Az adózási előtti eredményt a 2020.12.31-en időszakban termelt HUF -20,056 millió Pénzügyi eredmény és a 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszakban termelt HUF -23,300 millió csökkenti. Ugyanakkor a hasonló üzleti modell mentén működő társaságok és a Kibocsátó üzleti és pénzügyi stratégiájából levonható a következtetés, hogy a saját tulajdonú ingatlan bérbeadása olyan tevékenység, amelyet jellemzően tőkeáttétel mellett végeznek. Ebből kifolyólag a kamatfizetési kötelezettségből fakadó költség, a Kibocsátó működésének és alapvető üzleti modelljének inherens részét képezi.

#### 7.2.2. Pont A nettó értékesítés vagy nettó bevétel jelentős változásai okainak szöveges magyarázata

A nettó értékesítés, illetve nettó bevétel változásai okainak szöveges bemutatását a fenti 7.2.1. Pont tartalmazza. A Kibocsátó 2018. 12. 31-i, 2019. 12. 31-i, 2020. 02. 29-i, a 2020. 12. 31-i és a 2021.6.30. fordulónapra vonatkozó beszámolóí és mellékletei a jelen Tájékoztató mellékleteként kerülnek a jelen Tájékoztatóhoz csatolásra és annak részévé tételére.

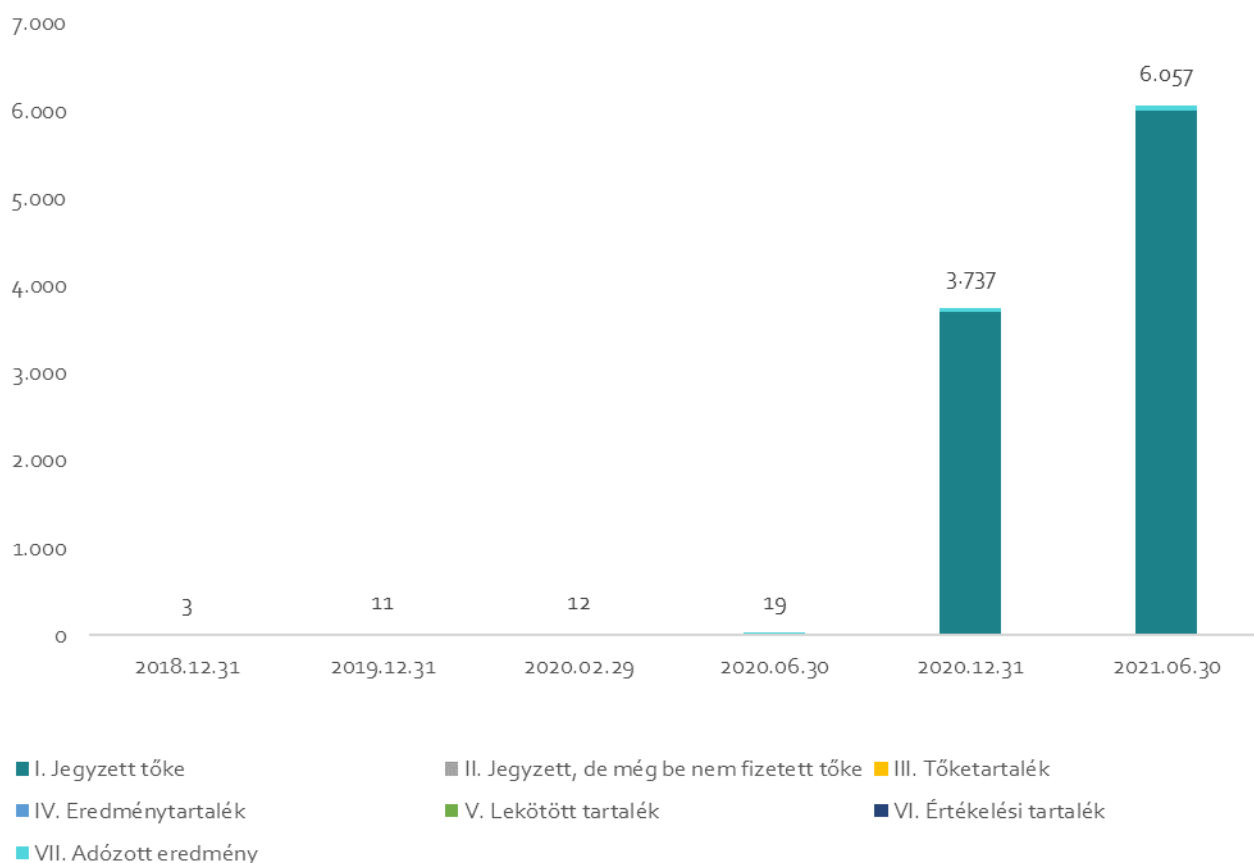
## 8. Szakasz TŐKEFORRÁSOK

### 8.1. Pont A Kibocsátó saját tőkeforrásaira vonatkozó adatok

#### A Kibocsátó tőkehelyzetének alakulása<sup>63</sup>

<sup>63</sup> A 2021. 01. 01. napjától kezdődő időszak vonatkozásában tárgyév adózott eredményére vonatkozó adat nem áll rendelkezésre.





23. ábra: A Kibocsátó saját tőkéjének mértéke az egyes saját tőke elemek szerint, a vizsgált időszakokra (millió HUF, forrás: a Kibocsátó beszámolója)

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Tárgyév adózott eredménye	Teljes saját tőke
2018.12.31	3	-	-	-	-	0	3
2019.12.31	3	-	-0,021	-	-	7,7	10,7
2020.02.29	3	-	7,669	-	-	1,597	12,3
2020.06.30	5	-	7,266	-	-	6,505	18,8
2020.12.31	3 695,00	-	7,266	-	-	34,8	3 737,10
2021.06.30	6 000,00	-	0,005	-	-	56,9	6 056,95

A Kibocsátó Jogelődje 2018. 11. 09. napján jött létre és kezdte meg a működését, amelynek keretében saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadásával, üzemeltetésével foglalkozott. A Kibocsátó Jogelődje hárommillió forint jegyzett tőkével alakult.

A Kibocsátó Jogelődje 2020. 03. 01. napjával átalakult a Kibocsátóvá és a Kibocsátó jegyzett tőkéje ötmillió forint volt az átalakulással történő létrejött napjával.

A Kibocsátó növekedési stratégiája finanszírozása érdekében az Eprolius Hungary Zrt. a Kibocsátóban 2020. 05. 29. napjával 3.695.000.000 összegre emelte oly módon, hogy az addig fennállt 1.590.000.000 forint tulajdonosi hitel a Kibocsátóba apportálásra került, és további 2.105.000.000 forint pénzügyi hozzájárulás került a Kibocsátó rendelkezésére bocsátására.

A Kibocsátó a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba-vételéhez szükséges feltételek (legalább 5 milliárd forintos jegyzett tőke követelmény) teljesítése érdekében, valamint a növekedési stratégiája további finanszírozása érdekében a jegyzett tőkéjét 2021. 06. 11. napjával 6.000.000.000 forint összegre emelte. A tőkeemelés állt HUF 10.746.147 összeg, a Kibocsátó alaptőkéen felüli vagyonából, azaz eredménytartalékból, továbbá az akkor még egyedüli részvényes Eprolius Hungary Zrt. által teljesített HUF 2.294.253.853 pénzügyi hozzájárulásból, amely pénzügyi hozzájárulás teljesítése HUF 2.288.826.958 tulajdonosi hitel beszámításával és HUF 5.426.895 összeg készpénzben történő befizetésével valósult meg.

## 8.2. Pont A Kibocsátó pénzforgalmának (cash flow) forrásai és összege, valamint szöveges bemutatása

A Kibocsátó cash-flow-jának alakulása (adatok HUF ezer 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.
<b>I. Működési cash flow (1-13. sorok)</b>	Nem elérhető	32.611	-57.685	59.049	47.812	55.622
Adózás előtti eredmény	Nem elérhető	7.986	1.673	34.862	8.910	56.949
1a. Adózás előtti eredmény	Nem elérhető	7.986	1.673	34.862	8.910	56.949
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	Nem elérhető	0	0	0		0
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben	Nem elérhető	0	0	15.050		0
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	Nem elérhető	7.986	1.673	49.912	8.910	56.949
2. Elszámolt amortizáció	Nem elérhető	11.905	2.113	8.673	2.911	14.760
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	Nem elérhető	0	0	0	0	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	Nem elérhető	0	0	0	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	Nem elérhető	0	0	0	0	0
6. Szállítói kötelezettség változása	Nem elérhető	0	0	83.657	5.239	-31.163
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	Nem elérhető	12.607	-1.864	-9.744	-12.587	16.906
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	Nem elérhető	148	-18	8.149	46.076	-1.498
9. Vevőkövetelés változása	Nem elérhető	0	0	-30.710	-844	-36.214
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	Nem elérhető	0	-59.375	-50.320	-354	68.186
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	Nem elérhető	-35	-214	-196	-447	-927
12. Fizetett adó (nyereség után)	Nem elérhető	0	0	-372	-372	-13
13. Fizetett osztalék, részesedés	Nem elérhető	0	0	0	0	-31.364
<b>II. Befektetési cash flow (14-18. sorok)</b>	Nem elérhető	-13.600	0	-7.313.179	-3.623.110	-179.029
Immateriális javak + Tárgyi eszközök	Nem elérhető	0	0	0	0	0
14. Befektetett eszközök beszerzése	Nem elérhető	-13.600	0	-7.313.179	-3.623.110	-179.029
15. Befektetett eszközök eladása	Nem elérhető	0	0	0	0	0

16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	Nem elérhető	0	0	0	0	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	Nem elérhető	0	0	0	0	0
18. Kapott osztalék, részesedés	Nem elérhető	0	0	0	0	0
III. Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	Nem elérhető	-8.000	50.000	7.355.490	3.623.110	1.744.993
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	Nem elérhető	0	0	2.120.000	2.100.000	5.427
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	Nem elérhető	0	0	0	0	0
21. Hitel és kölcsön felvétele	Nem elérhető	12.000	50.000	5.235.490	1.523.000	1.739.566
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	Nem elérhető	0	0	0	0	0
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	Nem elérhető	0	0	0	0	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	Nem elérhető	0	0	0	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	Nem elérhető	-20.000	0	0	0	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz	Nem elérhető	0	0	0	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	Nem elérhető	11.011	-7.685	101.360	66.988	1.621.586
27. Devizás pénzeszközök átértékelése	Nem elérhető	0	0	1.661	0	0
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	Nem elérhető	11.011	-7.685	103.021	66.988	1.621.586

#### Működési cash-flow áttekintése

A működési cash-flow 2019.1.1.-2019.12.31 időszakhoz képest csökkent a 2020.1.1.-2020.2.29 közötti időszakban. Ennek oka, hogy az utóbbi egy tört időszak illetve a követelések közé bekerült a győri ingatlanhoz kapcsolódó foglaló ügyvédi letétje. 2020.3.1.-2020.12.31. közötti működési cash-flow növekedett az előző időszakhoz képest, amelynek magyarázata, hogy az ebben az időszakban vásárolt ingatlanok árbevételt és adózott eredményt termeltek. A 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszak működési cash-flow-ja minimálisan tért el az előző időszaktól és az előző év azonos időszakától sem.

#### Befektetési cash-flow áttekintése

A befektetési cash-flow a 2019.12.31-el végződő időszakban HUF -13.600.000 volt, a 2020.02.29-el végződő időszakban nem volt befektetési cash-flow pénzmozgás. A 2020.3.1-2020.12.31. közötti időszak befektetési cash-flowja szignifikáns növekedést mutatott, amely az ezen időszakban történt ingatlanvásárlásoknak köszönhető. A 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszak befektetési cash-flow-ja HUF 179.029 volt, amely leginkább a portfólióban lévő ingatlanok felújítását tartalmazza. Fontos kiemelni, hogy a dombóvári ingatlan megvásárlása nem mutatkozik meg ezen a soron. A 2021.1.1.-2021.6.30. időszak, előző év, azonos időszakához hasonlított befektetési cash-flow eltér, mivel a 2020.1.1.-2020.6.30. időszakban a Kibocsátó több ingatlant is megvásárolt.

#### Finanszírozási cash-flow áttekintése

A finanszírozási cash-flow változása nagyban összefüggött a befektetési cash-flow változásával, tekintve, hogy a 2020.12.31-el végződő időszakban szükséges volt az ingatlanvásárlások finanszírozására, amely az előző időszakhoz képest szignifikáns növekedésben mutatkozott meg ebben a kategóriában. A 2021.6.30-al végződő időszak finanszírozási cash-flow-ja nem mutatja ezt az összefüggést, amelynek oka, hogy a dombóvári ingatlan, amelynek megvásárlásához szükséges finanszírozás megjelenik a kimutatásban, csak a fordulónap után került be a Kibocsátó könyveibe. Az előző év hasonló időszakában (2020.6.30-al végződő), szintén megfigyelhetjük a fent leírt összefüggést.

#### 8.3. Pont A Kibocsátó hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása

A Kibocsátó finanszírozási szerkezete a következők szerint alakult:

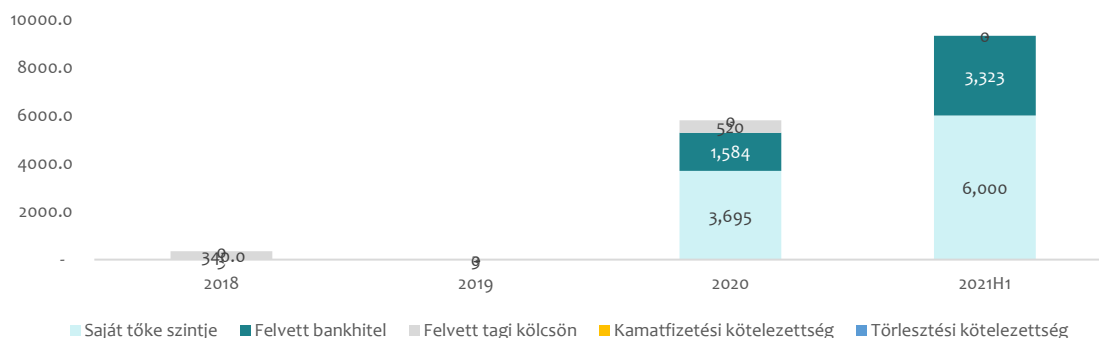
A Kibocsátó (Jogelődje) működésének finanszírozása a 2018. 11. 09. – 2018. 12. 31. közötti időszakban a Kibocsátó (Jogelődje) tagja által rendelkezésre bocsátott jegyzett tőkéből és tulajdonosi hitelből történt. A Kibocsátó (Jogelődje) működésének a 2019. évben történt tényleges megkezdésével a Kibocsátó (Jogelődje) elkezdett eredményt elérni, így a Kibocsátó (Jogelődje) működése a 2019. 01. 01. – 2020. 02. 29. közötti időszakban a tárgyévi adózott eredményből és annak eredménytartalékba történő áthelyezését követően az eredménytartalékból, valamint 2020. 01. 01. – 2020. 02. 29. közötti időszakban ezen túl még tulajdonosi hitelből is történt. A Kibocsátó (Jogelődjének) átalakulását követő 2020. 03. 01. – 2020. 12. 31. közötti időszakban a Kibocsátó működése a jegyzett tőke emelésén és a Kibocsátó ingatlan felújítási, fejlesztési és ingatlanvásárlási projektjeinek elindulásához kapcsolódóan banki hitelfinanszírozáson, továbbá tulajdonosi hiteleken keresztül történt. A Kibocsátó finanszírozása a 2021.1.1.-2021.6.30. időszakban a Kibocsátó működése a jegyzett tőke emelésén és a Kibocsátó ingatlan felújítási, fejlesztési és ingatlanvásárlási projektjeinek elindulásához kapcsolódóan banki hitelfinanszírozáson keresztül történt. A Kibocsátó jelenlegi hitelfinanszírozási struktúrája (adatok HUF millió összegben megadva)

Hitelnyújtó	Hitelszerződés megkötésének dátuma	Lejárát	Hitelkeret	Felvett kölcsön	Kamat	Kamatperiódus	Törlesztés módja	Hitel célja	Típus
Raiffeisen Bank Zrt.	2021. 04. 08.	2031. 06. 17.	1.800	1.800	Fix évi 1,8%	3 hónap	Annuitásos, 29%-os ballon végtörlesztéssel	Szabad felhasználás	NHP Hajrá
Raiffeisen Bank Zrt.	2020. 10. 13.	2030. 09. 17.	1.300	1.300	Fix évi 1,9%	3 hónap	Annuitásos, 28%-os ballon végtörlesztéssel	Szabad felhasználás	NHP Hajrá
Raiffeisen Bank Zrt.	2020. 09. 29.	2027. 05. 28.	450	450	Fix évi 1,35%	3 hónap	Egyenlő részletekben történő tőketörlesztés	CAPEX beruházás a budapesti gyömrői úti ingatlan vonatkozásában	Eximbank

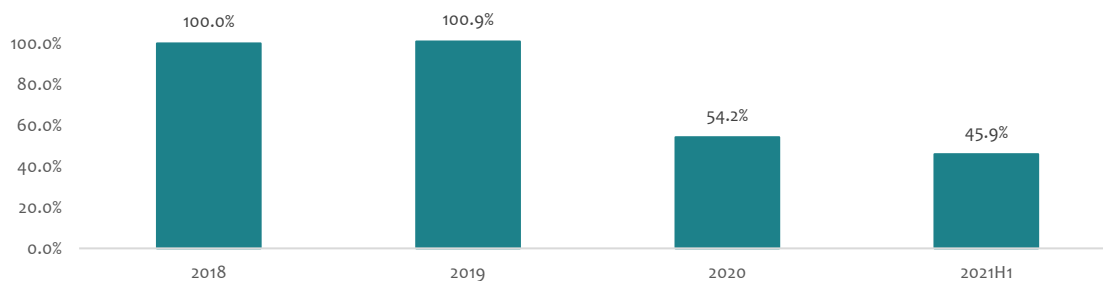
A Kibocsátó Raiffeisen Bank Zrt.-vel megkötött hitelszerződéseiben a Kibocsátó a következő, a szabályozott ingatlanbefektetési társasággá, nyilvánosan működő részvénytársasággá válását és Részvényeinek a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését korlátozó következő kötelezettségvállalásokat tette: (i) a hitelszerződések hatálya alatt, illetve mindaddig, amíg a Kibocsátónak a bankkal szemben tartozása áll fenn, a bank felé tájékoztatási kötelezettség terheli a Kibocsátó vezetésének személyi összetételében, illetve tevékenységi köreiből, továbbá könyvvizsgálójának

személyében bekövetkezett bármilyen változás vonatkozásában, (ii) az előbbiekhöz továbbá bármilyen átalakuláshoz, így a zártkörűen működő részvénytársasági jogi formából nyilvánosan működő részvénytársaság jog formává történő átalakuláshoz, valamint a Részvények átruházásához és a Kibocsátó tulajdonosi szerkezetének megváltoztatásához a bank előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A Raiffeisen Bank Zrt., valamennyi hitelszerződés és előbb jelzett kötelezettségek vonatkozásában 2021. 06. 15. napján felmentést adott a Kibocsátó számára az előbbi kötelezettségei alól.

#### A Kibocsátó finanszírozási struktúrájának alakulása



24. ábra: A Kibocsátó finanszírozási struktúrájának alakulása (adatok kumuláltan millió HUF-ban) (múltbeli)



25. ábra: Kibocsátó ingatlanportfóliójához viszonyított tőkeáttételi <sup>64</sup>mutatója (múltbeli)

A Kibocsátó stratégiai célja, hogy az ingatlanportfóliójához viszonyított tőkeáttétel szintje tartósan 50% körül legyen. A Kibocsátó a szabad pénzeszközait HUF pénznemben tartja és erre törekszik. A Kibocsátó adósságfinanszírozási politikája szerint fix kamatozású adósság felvételére törekszik.

#### 8.4. Pont Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a Kibocsátó üzleti tevékenységét

A Kibocsátó tőkeforrásainak felhasználását korlátozza a Ptk. saját tőke szintjének fenntartására vonatkozó szabálya, amely szerint ha a saját tőke a jegyzett tőke kétharmadára, illetve a jegyzett tőke törvényi minimum szintje alá (a Kibocsátó zártkörűen működő részvénytársasági időszakában 5.000.000 Ft, a nyilvánosan működő részvénytársasági forma szerinti működése alatt 20.000.000 Ft) csökken, akkor, ha a saját tőke a jegyzett tőke kétharmadára csökkent és ez az ennek orvoslására összehívott közgyűlés befejezését követő három hónap elteltével is fennáll, úgy a jegyzett tőkét le kell szállítani, illetve, ha a saját tőke a jegyzett tőke törvényi minimuma alá csökkent és ez három hónapon belül nem kerül orvoslásra, akkor el kell határozni az átalakulást, egyesülést, szétválást, vagy jogutód nélküli megszűnést.

Ezen túl a Kibocsátónak a Raiffeisen Bank Zrt.-vel kötött fent jelzettek szerinti hitelszerződésai korlátozzák az osztalékkifizetést oly módon, hogy az azokban foglalt kötelezettségvállalásoknak meg kell felelnie a Kibocsátónak. arra csak a Raiffeisen Bank Zrt. hozzájárulásával kerülhet sor.

A Kibocsátó hitelszerződésai alapján a Kibocsátó tevékenységén belül az ingatlanok megvásárlása, fejlesztése és ezekkel kapcsolatos nagyobb összegű beruházások illetve leányvállalat alapítása banki jóváhagyáshoz kötöttek.

A Kibocsátó hitelszerződéséhez kapcsolódóan rendelkezik adósságszolgálati hitelfedezeti és felújítási alapszámlával. Az ezen számlákon elkülönített összegek felett a Kibocsátó nem vagy csak korlátozott mértékben rendelkezhet.

<sup>64</sup> tőkeáttétel: minden olyan módszer, amellyel a Kibocsátó növeli a kitétséget (készpénz vagy értékpapír kölcsönvétele, származtatott pozíciókba ágyazott vagy más áttétel útján).

A Kibocsátónak a fentiekén kívül nincs tudomása olyan korlátozásokról, amely a tőkeforrások felhasználását, illetve a Kibocsátó üzleti tevékenységét akár közvetlenül, akár közvetve jelentősen befolyásolná.

- 8.5. Pont Az 5.7.2. Pontban említett kötelezettségvállalások teljesítéséhez szükséges finanszírozás várható forrásai  
Nincsenek az 5.7.2. Pontban említett kötelezettségvállalások.

## 9. Szakasz SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

- 9.1. Pont Annak a szabályozási környezetnek a bemutatása, amelyben a Kibocsátó működik, és amely jelentősen befolyásolhatja üzleti tevékenységét

A Kibocsátó Magyarországon bejegyzett és működő gazdasági társaság, amelyre az Európai Unió és Magyarország jogszabályai vonatkoznak.

A Kibocsátó működésére vonatkozó főbb szabályozási területek és jogszabályok listája

Általános működésre vonatkozó főbb szabályozások

Magyarország Alaptörvénye („**Alaptörvény**”)

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („**Ptk.**”)

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény („**Ptké.**”)

a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény („**Ctv.**”)

a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („**Számviteli tv.**”)

az egyes jogi személyek átalakulásáról, egyesüléséről, szétválásáról szóló 2013. évi CLXXVI. törvény („**Átalakulási tv.**”)

a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény („**Verseny tv.**”)

a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény („**Csődtv.**”)

a tőkeegyesítő társaságok határokon átnyúló egyesüléséről szóló 2007. évi CXL. törvény („**Határon Átnyúló Egyesülések Törvény**”)

Adózásra vonatkozó főbb szabályozások

az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény („**Art.**”)

a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény („**Tao tv.**”)

az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény („**Áfa tv.**”)

a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény („**Helyi Adó tv.**”)

az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény („**Itv.**”)

Tőkepiaci jelenlétre vonatkozó főbb szabályozások

az Európai Parlament és a Tanács (EU) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 Rendelete (2017. június 14.) („**Prospektus Rendelet**”)

a Bizottság (EU) az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2019/980 Felhatalmazáson Alapuló Rendelete (2019. március 14.) („**Prospektus Bizottsági Rendelet**”)

az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről szóló a Bizottság (EU) 2019/979 Felhatalmazáson Alapuló Rendelete (2019. március 14.) („**Prospektus Bizottsági Rendelet II.**”)

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 hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvény („**Részvényesi Szerepvállalás tv.**”)

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.**”)

#### Pénzmosás megelőzésével kapcsolatos főbb szabályozások

a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény („**Pmt.**”)

#### Közigazgatási hatóságok kapcsolatokra vonatkozó főbb szabályozások

az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény („**Ákr.**”)

az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény („**Inyvtv.**”)

az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény („**E-ügyintézési tv.**”)

#### A Kibocsátó tevékenységére vonatkozó főbb szabályozások

a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény („**Szolgáltatási tv.**”)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény („**MATrT.**”)

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény („**Építésügyi tv.**”)

a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény („**Társasházi tv.**”)

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény („**Lakástv.**”)

a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény („**Szomszédjogi tv.**”)

#### A Kibocsátó munkaügyi kapcsolataira vonatkozó főbb szabályozások

a Munka Törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény („**Mt.**”)

#### A Kibocsátó adatkezelésére vonatkozó főbb szabályozások

a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) („**GDPR**”)

az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („**Info tv.**”)

#### Jogforrások

Az Európai Unió valamennyi jogszabálya a <https://eur-lex.europa.eu/homepage.html?locale=hu> weboldalon („**EUR-Lex**”) keresztül, ingyenesen érhető el. Az EUR-Lex tartalmazza az Európai Unió jogi dokumentumainak hivatalos változatát, egyszersmind a legátfogóbb uniós jogtár. Az Európai Unió 24 hivatalos nyelvének mindegyikén rendelkezésre áll, és naponta frissül. Az EUR-Lex tartalmazza továbbá az Európai Unió Hivatalos Lapjának valamennyi kiadását elektronikus formában a <https://eur-lex.europa.eu/oj/direct-access.html> weboldalon. Az Európai Unió jogszabályai az Európai Unió Hivatalos Lapjában történő kihirdetésükkel válnak érvényessé.

Magyarország valamennyi jogszabálya Magyarország hivatalos lapjában, a Magyar Közlönyben kerül kihirdetésre. A Magyar Közlöny elektronikus úton elérhető a <https://magyarkozlony.hu/> weboldalon keresztül. A Magyar Közlönyben megjelent jogszabály szövegeket kell hitelesnek tekinteni. Magyarország jogszabályai kereshető formában, elektronikus úton és ingyenesen elérhetőek a Nemzeti Jogszabálytár <https://njt.hu/> weboldalán keresztül. Magyarország jogszabályai a Magyar Közlönyben történő kihirdetésükkel válnak érvényessé.

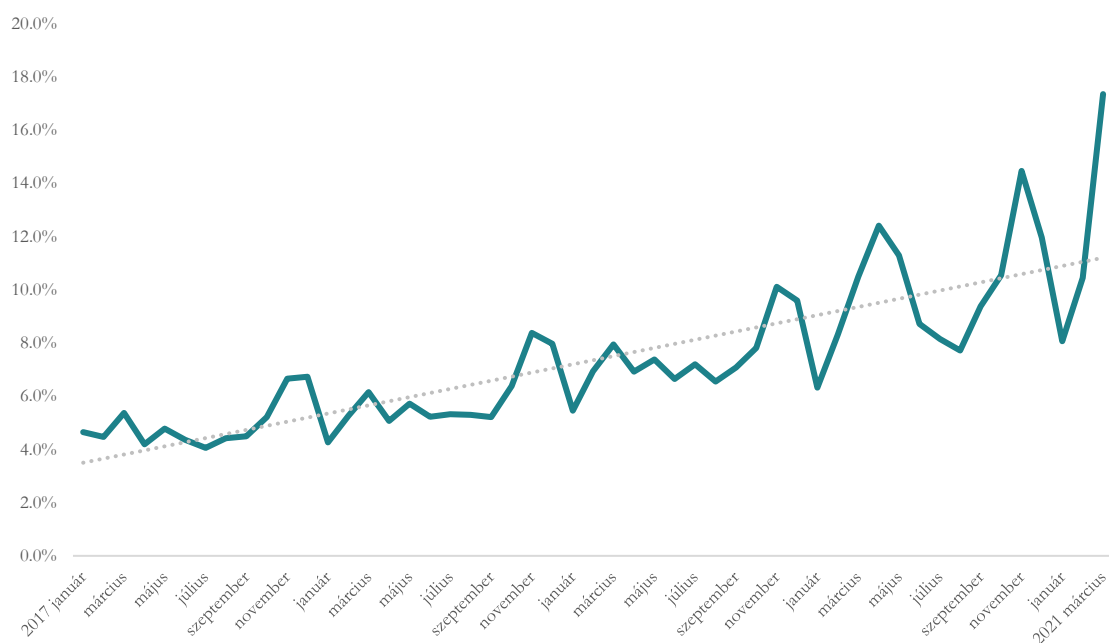
## 10. Szakasz TRENDEK

### 10.1. Pont Trendek

A Kibocsátóra és működésére ható közvetlen trendek és ezek Kibocsátóra gyakorolt hatásai a jelen Regisztrációs Okmány 5. Szakaszában (Üzleti áttekintés) és 7. Szakaszában (Az üzleti tevékenység és pénzügyi helyzet áttekintése) kerültek bemutatásra.

Általános, hiteles (KSH) adatokkal nem alátámasztható, de érzékelhető trendek a kereskedelmi ingatlanok piacán, hogy

- (i) a teljes kiskereskedelmi forgalmon belül a csomagküldő és internetes kereskedelem (elektronikus kereskedelem) trendszerűen egyre nagyobb részt tesz ki, amely tovább növekedett a COVID-19 okozta nyitvatartási korlátozások eredményeként, amelynek hatása lehet, hogy a bevásárlóközpontokban bérbeadható kiskereskedelmi egység területek iránti kereslet csökkeni fog. Ezen trend hatása a Kibocsátóra rövid távon a bevásárlóközpont és kiskereskedelmi egység ingatlanjai bérleti díjának, így a Kibocsátó eredményességének csökkenését, középtávon a bevásárlóközpont és kiskereskedelmi egység ingatlanok iránti kereslet, így a Kibocsátó eredményességének csökkenését, hosszútávon pedig azt eredményezheti, hogy a Kibocsátó újra tervezze stratégiáját abból a szempontból, hogy az ingatlanportfóliójában mekkora mértékben kíván bevásárlóközpont és kiskereskedelmi egység ingatlanokat tartani. Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó ingatlanportfóliója jelenleg a bevásárlóközpont és kiskereskedelmi egység ingatlanok körül koncentrált, ez a trend már rövid távon is jelentős hatással lehet a Kibocsátóra és eredményességére;



26. ábra: E-kereskedelem részesedése a kiskereskedelmi forgalomból (üzemanyagforgalom nélkül)

65

- (ii) azzal azonban, hogy a csomagküldő és internetes kereskedelem (elektronikus kereskedelem) trendszerűen és a COVID-19 miatt elrendelt korlátozások addicionális hatására egyre nagyobb részt tesz ki a teljes kiskereskedelmi forgalmon belül növekedés merülhet fel a logisztikai típusú ingatlanok iránti keresletben. Ezen trend rövid távon a logisztikai és raktárépületek iránti kereslet és ezen épületek bérleti díjainak, így a Kibocsátó eredményességének növekedését, középtávon a kereslet további, így a Kibocsátó eredményességének növekedését, hosszútávon pedig azt eredményezheti, hogy a Kibocsátó újra tervezze stratégiáját abból a szempontból, hogy milyen mértékben szeretné logisztikai és raktárépületek köré koncentrálni az ingatlanportfólióját. Tekintettel arra, hogy

<sup>65</sup> Az adatok forrása a Kibocsátónak a KSH 2.2.1.5. A kiskereskedelmi forgalom üzlettípusok szerint, havonta, negyedévente [millió Ft] adattáblájában található adatokból végzett számítása



a Kibocsátó ingatlanportfóliójában ugyan csak egy darab raktárépülettel rendelkezik, mégpedig Budapesten, ahol a kiskereskedelmi üzletek száma koncentrálnak Magyarországon (ahogyan az a jelen Regisztrációs Okmány 5.1 Pontjában (Fő tevékenységek) bemutatásra került), ezen trend jelenleg is, már rövid távon pozitív hatással lehet a Kibocsátóra és eredményességére.

A Kibocsátó konszolidációra nem köteles. A Kibocsátónak nincs leányvállalata és a Kibocsátó pénzügyi teljesítményében nem következtek be az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta a jelen Regisztrációs Okmány közzétételének napjáig olyan jelentős változások, amelyekre vonatkozóan a jelen Tájékoztatóban nem szereplő pénzügyi információkat tettek közzé.

10.2. Pont Az ismert trendek, a bizonytalansági tényezők, a kereslet, a kötelezettségvállalások vagy események bemutatása, amelyek valószínűleg jelentős hatást gyakorolhatnak a Kibocsátó üzleti kilátásaira legalább a folyó pénzügyi évben

A Kibocsátó üzleti kilátásaira valószínűleg jelentős hatást gyakorló trendek, tényezők, és események a jelen Regisztrációs Okmány 10.1 Pontjában (Trendek) került bemutatásra.

## 11. Szakasz NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY -BECSLÉS

11.1. Pont Közzétett nyereség-előrejelzés vagy -becslés

A Kibocsátó nem tett és nem fog közzétenni nyereség-előrejelzést vagy becslést.

11.2. Pont Új nyereség-előrejelzés vagy -becslés

A Kibocsátó nem tett és nem fog közzétenni új nyereség-előrejelzést vagy becslést.

11.3. Pont Nyereségbecslésre vonatkozó nyilatkozat

A Kibocsátó nem tett és nem fog közzétenni nyereség-előrejelzést vagy becslést.

## 12. Szakasz IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ TESTÜLETEK ÉS VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK

12.1. Pont Kiemelt személyek bemutatása

### Alapítók

A Kibocsátó (és Jogelődje) alapítója az Eprolius Hungary Zrt..

Végső tényleges tulajdonosok

Név	Üzleti elérhetőség	Beosztás	Kibocsátón belül ellátott főbb tevékenységek	Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek	A jelen Pontban említett bármely személlyel fennálló családi kapcsolat	Közvetlen és közvetett részesedés
<b>Érdi Zoltán Tamás</b>	info@eprolius.hu	Végső tényleges tulajdonos	Igazgatóság elnöke	Egyéb érdekeltségek igazgatása	Nincs	510/1365
<b>Hanzsér Irén</b>	info@eprolius.hu	Végső tényleges tulajdonos	Felügyelőbizottság elnöke és auditbizottság elnöke	Egyéb érdekeltségek igazgatása	Nincs	400/1365
<b>Pintér Attila</b>	info@eprolius.hu	Végső tényleges tulajdonos	Részvényes	Egyéb érdekeltségek igazgatása	Nincs	455/1365

A Kibocsátó alapítóinak szakmai tapasztalatai és egyéb gazdasági kapcsolatai az elmúlt 5 évben

### **Érdi Zoltán Tamás**

Diplomáját a BGF Külkereskedelmi Főiskolai szakán szerezte.

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

<b>Egyéb gazdasági kapcsolatok az elmúlt 5 évben</b>				
<b>Cégnév</b>	<b>Adószám</b>	<b>Kapcsolat kezdete-vége dátuma</b>	<b>Kapcsolat típusa</b>	<b>Közvetlen tulajdon mértéke</b>
Eprolius Hungary Zrt.	26581651-2-43	2018.11.24.-	<b>igazgatóság elnöke</b>	-
Eprolius Hungary Zrt.	26581651-2-43	2018.11.24.-2021.06.11.	<b>tulajdonos</b>	355/1365
Eprolius Hungary Zrt.	26581651-2-43	2021.06.11.-	<b>tulajdonos</b>	410/1365
Eprolius Ingatlan Zrt.	27322695-2-43	2020.03.01.-	<b>igazgatóság elnöke</b>	-
ILLATOS INGATLAN Kft. (átalakult)	26570802-2-43	2018.11.08.-2020.02.29.	<b>ügyvezető</b>	-
ILLATOS INGATLAN Kft. (átalakult)	26570802-2-43	2018.11.10.-2018.11.25.	<b>tulajdonos</b>	1/3
LISS Zrt. (korábban LISS Kft.)	12639366-2-18	2001.04.11. – jelenleg is	<b>tulajdonos</b>	1/3
LISS Kft.	12639366-2-18	2007.02.21. – 2017. 05. 19.	<b>ügyvezető</b>	-
LISS Zrt.	27427271-2-18	2021.10.01.-	<b>igazgatósági tag</b>	-
Pendulum Rent Kft. "v. a."	26665953-2-43	2019.02.19.-	<b>ügyvezető</b>	-
RIDInvest Kft.	25002377-2-41	2014.07.14.-	<b>ügyvezető</b>	-
RIDInvest Kft.	25002377-2-41	2014.07.14.-	<b>tulajdonos</b>	100%
LISS America LLC	16-1614172	2010.12.30.-	<b>elnök</b>	-
Eprolius GmbH	341/0942	2019.01.31.-	<b>ügyvezető</b>	-

Érdi Zoltán Tamás az elmúlt 5 évben semmilyen büncselekmény miatt nem volt elítélve, nem volt részese az elmúlt 5 évben semmilyen csődeljárásnak, csőd gondoksnak, felszámolási eljárásnak, vagy társaság egyéb módon történő felügyelet alá vonásának egyik általa tisztséget viselt társaság vonatkozásában sem, továbbá az elmúlt 5 évben semmilyen törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv nem indított ellene semmilyen hivatalos vádemelést vagy egyéb felelősség megállapítására irányuló eljárást, vele szemben semmilyen szankciót nem alkalmazott, és nem tiltották el valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől.

#### **Hanzsér Irén**

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

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

<b>Egyéb gazdasági kapcsolatok az elmúlt 5 évben</b>				
<b>Cégnév</b>	<b>Adószám</b>	<b>Kapcsolat kezdete-vége dátuma</b>	<b>Kapcsolat típusa (megfelelő aláhúzva)</b>	<b>Közvetlen tulajdon mértéke</b>
EPROLIUS HUNGARY ZRT.	26581651-2-43	2018.11.24.-2021.06.11	<b>Tulajdonos (részvényes)</b>	355/1365
EPROLIUS HUNGARY ZRT.	26581651-2-43	2021.06.11-	<b>Tulajdonos (részvényes)</b>	300/1365
EPROLIUS HUNGARY ZRT.	26581651-2-43	2018.11.14.-2021.06.11.	<b>igazgatóság tagja</b>	-
GALVANO-TECH KFT.	10268117-2-18	2017.05.18.-2019.06.03.	<b>cégjegyzésre jogosult</b>	-
ILLATOS INGATLAN Kft. (átalakult)	26570802-2-43	2018.11.10.-2018.11.25.	<b>Tulajdonos (tag)</b>	1/3

LISS Zrt. (korábban LISS Kft.)	12639366-2-18	2001.04.11.-	<b>Tulajdonos (tag)</b>	1/3
LISS Kft.	12639366-2-18	2017.05.19.-2021.05.27.	<b>ügyvezető</b>	-
EPROLIUS Ingatlan Zrt.	27322695-2-43	2021.06.11. -	<b>felügyelőbizottsági tag</b>	-
EPROLIUS Ingatlan Zrt.	27322695-2-43	2021.06.11. -	<b>auditbizottsági tag</b>	-

Hanzsér Irén az elmúlt 5 évben semmilyen bűncselekmény miatt nem volt elítélve, nem volt részese az elmúlt 5 évben semmilyen csődeljárásnak, csődgondokságnak, felszámolási eljárásnak, vagy társaság egyéb módon történő felügyelet alá vonásának egyik általa tisztséget viselt társaság vonatkozásában sem, továbbá az elmúlt 5 évben semmilyen törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv nem indított ellene semmilyen hivatalos vádemelést vagy egyéb felelősség megállapítására irányuló eljárást, vele szemben semmilyen szankciót nem alkalmazott, és nem tiltották el valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől.

#### **Pintér Attila**

Tanulmányai befejezése után családja érdekeltségében lévő vállalkozásnál kezdett dolgozni. Ezt követően több, különféle profilú (műszaki árukat, gázokat forgalmazó, ingatlan bérbeadó, hulladékhasznosító) társaságban szerzett érdekeltséget, ill. végzett/végez személyes közreműködést.

A LISS Zrt.- ben (korábban LISS Kft.) 2009-től rendelkezik részesedéssel és ugyanettől az évtől tagja a társaság felügyelő bizottságának.

<b>Egyéb gazdasági kapcsolatok az elmúlt 5 évben</b>				
<b>Cégnév</b>	<b>Adószám</b>	<b>Kapcsolat kezdete-vége dátuma</b>	<b>Kapcsolat típusa (megfelelő aláhúzva)</b>	<b>Közvetlen tulajdon mértéke</b>
HUN-SELECT KFT.	13597254-2-42	2019.04.16.-	<u>tulajdonos</u>	51%
LINDAGÁZ BT.	21716841-2-06	2005.04.04.-	<u>üzletvezetésre jogosult tag</u>	-
LINDAGÁZ BT.	21716841-2-06	2005.04.04.-	<u>tulajdonos (beltag)</u>	40%
LISS Zrt. (korábban LISS Kft.)	12639366-2-18	2009.08.26.-	<u>tulajdonos</u>	1/3
OXIGAS KFT.	12935662-2-06	2009.05.25.-	<u>ügyvezető</u>	-
OXIGAS KFT.	12935662-2-06	2009.07.17.-	<u>tulajdonos</u>	40%
EPROLIUS HUNGARY ZRT.	26581651-2-43	2018.11.24.-	<u>tulajdonos</u>	355/1365

Pintér Attila az elmúlt 5 évben semmilyen bűncselekmény miatt nem volt elítélve, nem volt részese az elmúlt 5 évben semmilyen csődeljárásnak, csődgondokságnak, felszámolási eljárásnak, vagy társaság egyéb módon történő felügyelet alá vonásának egyik általa tisztséget viselt társaság vonatkozásában sem, továbbá az elmúlt 5 évben semmilyen törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv nem indított ellene semmilyen hivatalos vádemelést vagy egyéb felelősség megállapítására irányuló eljárást, vele szemben semmilyen szankciót nem alkalmazott, és nem tiltották el valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől.

#### **Igazgatóság**

<b>Név</b>	<b>Üzleti elérhetőség</b>	<b>Beosztás</b>	<b>Kibocsátón belül ellátott főbb tevékenységek</b>	<b>Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek</b>	<b>A jelen Pontban említett bármely személlyel fennálló családi kapcsolat</b>
<b>Érdi Zoltán Tamás</b>	info@eprolius.hu	Igazgató	Igazgatóság elnöke, stratégia vezetés és az igazgatóság munkájának szervezése	Egyéb érdekeltségek igazgatása	Nincs

<b>dr. Árvai Roland Richárd</b>	info@eprolius.hu	Igazgató	Igazgatósági tag, stratégiai vezetésben részvétel	Egyéb érdekeltségek igazgatása	dr. Árvainé Déri Tímea férje
<b>dr. Árvainé Déri Tímea</b>	info@eprolius.hu	Igazgató	Igazgatósági tag, stratégiai vezetésben részvétel	Egyéb érdekeltségek igazgatása	dr. Árvai Roland Richárd felesége

A Kibocsátó igazgatósága tagjainak szakmai tapasztalatai és egyéb gazdasági kapcsolatai az elmúlt 5 évben

#### Érdi Zoltán Tamás

Diplomáját a BGF Külkereskedelmi Főiskolai szakán szerezte.

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

Egyéb gazdasági kapcsolatok az elmúlt 5 évben				
Cégnév	Adószám	Kapcsolat kezdete-vége dátuma	Kapcsolat típusa	Közvetlen tulajdon mértéke
Eprolius Hungary Zrt.	26581651-2-43	2018.11.24.-	<b>igazgatóság elnöke</b>	-
Eprolius Hungary Zrt.	26581651-2-43	2018.11.24.-2021.06.11.	<b>tulajdonos</b>	355/1365
Eprolius Hungary Zrt.	26581651-2-43	2021.06.11.-	<b>tulajdonos</b>	410/1365
Eprolius Ingatlan Zrt.	27322695-2-43	2020.03.01.-	<b>igazgatóság elnöke</b>	-
ILLATOS INGATLAN Kft. (átalakult)	26570802-2-43	2018.11.08.- 2020.02.29.	<b>ügyvezető</b>	-
ILLATOS INGATLAN Kft. (átalakult)	26570802-2-43	2018.11.10. -2018.11.25.	<b>tulajdonos</b>	1/3
LISS Zrt. (korábban LISS Kft.)	12639366-2-18	2001.04.11. – jelenleg is	<b>tulajdonos</b>	1/3
LISS Kft.	12639366-2-18	2007.02.21. – 2017. 05. 19.	<b>ügyvezető</b>	-
LISS Zrt.	27427271-2-18	2021.10.01.-	<b>igazgatósági tag</b>	-
Pendulum Rent Kft. "v. a."	26665953-2-43	2019.02.19.-	<b>ügyvezető</b>	-
RIDInvest Kft.	25002377-2-41	2014.07.14.-	<b>ügyvezető</b>	-
RIDInvest Kft.	25002377-2-41	2014.07.14.-	<b>tulajdonos</b>	100%
LISS America LLC	16-1614172	2010.12.30.-	<b>elnök</b>	-
Eprolius GmbH	341/0942	2019.01.31.-	<b>ügyvezető</b>	-

Érdi Zoltán Tamás az elmúlt 5 évben semmilyen bűncselekmény miatt nem volt elítélve, nem volt részese az elmúlt 5 évben semmilyen csődeljárásnak, csőd gondoksnak, felszámolási eljárásnak, vagy társaság egyéb módon történő felügyelet alá vonásának egyik általa tisztséget viselt társaság vonatkozásában sem, továbbá az elmúlt 5 évben semmilyen törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv nem indított ellene semmilyen hivatalos vádemelést vagy egyéb felelősség megállapítására irányuló eljárást, vele szemben semmilyen szankciót nem alkalmazott, és nem tiltották el valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől.

#### dr. Árvai Roland Richárd

Dr. Árvai Roland Richárd jogász, Európa jogi szakjogász, ügyvéd. Jogi diplomáját 1998-ban szerezte meg a szegedi József Attila Tudományegyetem Állam és Jogtudományi Karán. 2002. évtől ügyvédként tevékenykedik a saját ügyvédi irodáját vezetve. 2006-ban Európa jogi szakjogász szakképzettséget szerzett a pécsi Janus Pannonius Egyetemen. Ügyvédként egyik szakterülete az ingatlanjog, beleértve ebbe az ingatlanok adásvételét, bérbeadását, építését, kezelését és az ezekkel kapcsolatos jogvitákat is. Németül tárgyalóképesen beszél, ügyfelei között osztrák és német ingatlanközvetítők is

megtalálhatók. Saját ingatlanforgalmazó,- és hasznosító cégein keresztül maga is foglalkozik az adott tevékenységekkel; a tulajdonosi érdekkörébe is tartozó, ingatlan bérbeadással és hasznosítással foglalkozó Zolland-Invest Kft-nek 2015-ös megalakulásától ügyvezetője.

Egyéb gazdasági kapcsolatok az elmúlt 5 évben				
Cégnév	Adószám	Kapcsolat kezdete- vége dátuma	Kapcsolat típusa	Közvetlen tulajdon mértéke
DR. ÁRVAI Gazdasági Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság	13933223-2-18	2007.02.28. –	tag	97 %
DR. ÁRVAI Gazdasági Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság	13933223-2-18	2007.02.28. –	ügyvezető	–
Zolland-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság	25327326-2-18	2015.06.11. –	ügyvezető	–
DR. ÁRVAI ÜGYVÉDI IRODA	18894202-2-18	2013.10.01. -	tag	100 %

dr. Árvai Roland Richárd az elmúlt 5 évben semmilyen bűncselekmény miatt nem volt elítélve, nem volt részese az elmúlt 5 évben semmilyen csődeljárásnak, csőd gondoságnak, felszámolási eljárásnak, vagy társaság egyéb módon történő felügyelet alá vonásának egyik általa tisztséget viselt társaság vonatkozásában sem, továbbá az elmúlt 5 évben semmilyen törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv nem indított ellene semmilyen hivatalos vádemelést vagy egyéb felelősség megállapítására irányuló eljárást, vele szemben semmilyen szankciót nem alkalmazott, és nem tiltották el valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől.

#### dr. Árvainé Déri Tímea

2006-ban szerzett nemzetközi kapcsolatok szakreferens diplomát a Széchenyi István Egyetemen Győrben. Első munkahelyén a Hunguest Hotel Répce és Répce Gold szállodákban Bükkfürdőn emeleti üzletvezetőként tapasztalatot szerzett ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatban. 2008-tól tulajdonos és 10 éven keresztül ügyvezető az Andatura Kft.-ben, melynek egyik tevékenysége a saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, hasznosítása volt. 2008-tól pénzügyi területen, a banki szférában dolgozik.

Egyéb gazdasági kapcsolatok az elmúlt 5 évben				
Cégnév	Adószám	Kapcsolat kezdete- vége dátuma	Kapcsolat típusa (megfelelő aláhúzva)	Közvetlen tulajdon mértéke
ANDATURA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság	14384828-1-18	2008.06.24. –	tag	33,33 %
ANDATURA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság	14384828-1-18	2008.06.24. - 2018.04.25.	ügyvezető	-
CIB Bank Zrt.	10136915-4-44	2019.10.15. –	<u>cégjegyzésre jogosult</u>	–
CIB Lízing Zártkörűen Működő Részvénytársaság	11879978-4-41	2021.02.25. –	<u>cégjegyzésre jogosult</u>	–

dr. Árvainé Déri Tímea az elmúlt 5 évben semmilyen bűncselekmény miatt nem volt elítélve, nem volt részese az elmúlt 5 évben semmilyen csődeljárásnak, csőd gondoságnak, felszámolási eljárásnak, vagy társaság egyéb módon történő felügyelet alá vonásának egyik általa tisztséget viselt társaság vonatkozásában sem, továbbá az elmúlt 5 évben semmilyen törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv nem indított ellene semmilyen hivatalos vádemelést vagy egyéb felelősség megállapítására irányuló eljárást, vele szemben semmilyen szankciót nem alkalmazott, és nem tiltották el valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől.

#### Felügyelőbizottság és auditbizottság

Név	Üzleti elérhetőség	Beosztás	Kibocsátón belül ellátott főbb tevékenységek	Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek	A jelen Pontban említett bármely személlyel
-----	-----------------------	----------	-------------------------------------------------	----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

					<b>fennálló családi kapcsolat</b>
<b>Hanzsér Irén</b>	info@eprolius.hu	Felügyelőbizottsági tag	Felügyelőbizottság elnöke és auditbizottság elnöke, a felügyelőbizottság és az auditbizottság munkájának szervezése	Egyéb érdekeltségek igazgatása	Nincs
<b>Kopcsándi Ferenc</b>	info@eprolius.hu	Felügyelőbizottsági tag	Felügyelőbizottsági tag és auditbizottsági tag, ezen szervek munkájában való részvétel	Egyéb érdekeltségek igazgatása	Kopcsándi Ferenc Kopcsándi Katalin édesapja
<b>Kopcsándi Katalin</b>	info@eprolius.hu	Felügyelőbizottsági tag	Felügyelőbizottsági tag és auditbizottsági tag, ezen szervek munkájában való részvétel	Egyéb érdekeltségek igazgatása	Kopcsándi Katalin Kopcsándi Ferenc gyermek

A Kibocsátó felügyelőbizottsága és auditbizottsága tagjainak szakmai tapasztalatai és egyéb gazdasági kapcsolatai az elmúlt 5 évben

A Kibocsátó jelzi, hogy a felügyelőbizottság és az auditbizottság tagjai azonosak.

#### **Hanzsér Irén**

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

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

<b>Egyéb gazdasági kapcsolatok az elmúlt 5 évben</b>				
<b>Cégnév</b>	<b>Adószám</b>	<b>Kapcsolat kezdete-vége dátuma</b>	<b>Kapcsolat típusa (megfelelő aláhúzva)</b>	<b>Közvetlen tulajdon mértéke</b>
EPROLIUS HUNGARY ZRT.	26581651-2-43	2018.11.24.- 2021.06.11	<u>Tulajdonos (részvényes)</u>	355/1365
EPROLIUS HUNGARY ZRT.	26581651-2-43	2021.06.11-	<u>Tulajdonos (részvényes)</u>	300/1365
EPROLIUS HUNGARY ZRT.	26581651-2-43	2018.11.14.-2021.06.11.	<u>igazgatóság tagja</u>	-
GALVANO-TECH KFT.	10268117-2-18	2017.05.18.-2019.06.03.	<u>cégjegyzésre jogosult</u>	-
ILLATOS INGATLAN Kft. (átalakult)	26570802-2-43	2018.11.10.-2018.11.25.	<u>Tulajdonos (tag)</u>	1/3
LISS Zrt. (korábban LISS Kft.)	12639366-2-18	2001.04.11.-	<u>Tulajdonos (tag)</u>	1/3
LISS Kft.	12639366-2-18	2017.05.19.-2021.05.27.	<u>ügyvezető</u>	-
EPROLIUS Ingatlan Zrt.	27322695-2-43	2021.06.11. -	<u>felügyelőbizottsági tag</u>	-
EPROLIUS Ingatlan Zrt.	27322695-2-43	2021.06.11. -	<u>auditbizottsági tag</u>	-

Hanzsér Irén az elmúlt 5 évben semmilyen bűncselekmény miatt nem volt elítélve, nem volt részese az elmúlt 5 évben semmilyen csődeljárásnak, csőd gondoságnak, felszámolási eljárásnak, vagy társaság egyéb módon történő felügyelet alá vonásának egyik általa tisztséget viselt társaság vonatkozásában sem, továbbá az elmúlt 5 évben semmilyen törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv nem indított ellene semmilyen hivatalos vádemelést vagy egyéb felelősség megállapítására irányuló eljárást, vele szemben semmilyen szankciót nem alkalmazott, és nem tiltották el valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől.

## Kopcsándi Ferenc

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

Egyéb gazdasági kapcsolatok az elmúlt 5 évben					
Cégnév	Adószám	Kapcsolat kezdete-vége dátuma		Kapcsolat típusa (megfelelően aláhúzva)	Közvetlen tulajdon mértéke
Csupor Gasztró Korlátolt Felelősségű Társaság	14418228-2-18	2008.07.31. – 2016.10.03.		<u>tag</u>	33,33 %
GALLISZ Ingatlanhasznosító és Gazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság	11513128-2-18	1998.01.01. – jelenleg is ügyvezető	1998.01.01. – jelenleg is tag	<u>ügyvezető és tag</u>	25 %
Ingatlan Consulting Ingatlanhasznosító és Gazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság "végelszámolás alatt"	11966533-2-18	2000.03.30. – 2020.01.13.		<u>ügyvezető</u>	-
PANNON STORAGE Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	29318739-2-18	2021.06.22. – jelenleg is		<u>ügyvezető</u>	-
SZINERG Tanácsadó és Szolgáltató Betéti Társaság	21470525-1-18	2006.07.01. – jelenleg is		<u>ügyvezető</u>	-
SZINERG Tanácsadó és Szolgáltató Betéti Társaság	21470525-1-18	2002.08.15. – jelenleg is		<u>kültag</u>	-

Kopcsándi Ferenc az elmúlt 5 évben semmilyen büncselekmény miatt nem volt elítélve, nem volt részese az elmúlt 5 évben semmilyen csődeljárásnak, csőd gondoksnak, felszámolási eljárásnak, vagy társaság egyéb módon történő felügyelet alá vonásának egyik általa tisztséget viselt társaság vonatkozásában sem, továbbá az elmúlt 5 évben semmilyen törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv nem indított ellene semmilyen hivatalos vádemelést vagy egyéb felelősség megállapítására irányuló eljárást, vele szemben semmilyen szankciót nem alkalmazott, és nem tiltották el valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől.

## Kopcsándi Katalin

Pénzügy szakos közgazdász

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

Egyéb gazdasági kapcsolatok az elmúlt 5 évben				
Cégnév	Adószám	Kapcsolat kezdete-vége dátuma	Kapcsolat típusa (megfelelően aláhúzva)	Közvetlen tulajdon mértéke

CLAVIS Ingatlanhasznosító és-fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság	13780568-2-18	2012.05.31. – 2017.04.05.		<b>ügyvezető</b>	–
Delta Tip Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság	13971069-2-18	2007.05.15. – jelenleg is ügyvezető	2007.05.15. – jelenleg is tag	<b>ügyvezető és tag</b>	20 %
GALLISZ Ingatlanhasznosító és Gazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság	11513128-2-18	2019.01.26. – jelenleg is ügyvezető	2011.11.25. – jelenleg is tag	<b>ügyvezető és tag</b>	25 %
PROAK-INGATLAN Ingatlanhasznosító és Gazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság "végelszámolás alatt"	13861740-2-18	2006.12.08. – 2017.04.05. ügyvezető	2006.12.08. – 2019.02.25. tag	<b>ügyvezető és tag</b>	50 %

Kopcsándi Katalin az elmúlt 5 évben semmilyen bűncselekmény miatt nem volt elítélve, nem volt részese az elmúlt 5 évben semmilyen csődeljárásnak, csődgondoksnak, felszámolási eljárásnak, vagy társaság egyéb módon történő felügyelet alá vonásának egyik általa tisztséget viselt társaság vonatkozásában sem, továbbá az elmúlt 5 évben semmilyen törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv nem indított ellene semmilyen hivatalos vádemelést vagy egyéb felelőség megállapítására irányuló eljárást, vele szemben semmilyen szankciót nem alkalmazott, és nem tiltották el valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől.

#### 12.2. Pont Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetlensége

A Kibocsátó végső tényleges tulajdonosi esetében a Kibocsátó számára végzett feladataik és egyéb gazdasági kapcsolataik, valamint feladataik között jelenlegi tudomásuk szerint nincs összeférhetlenség.

A Kibocsátó igazgatóságában Érdi Tamás Zoltán, a Kibocsátó egyik végső tényleges tulajdonosa is helyet foglal, így közvetlenül is biztosítva a végső tényleges tulajdonosok érdekeinek védelmét. A Kibocsátó tulajdonosai és az igazgatóságának tagjai között, valamint ezeknek a Kibocsátó számára végzett feladataik és más gazdasági kapcsolataik és feladataik között jelenlegi tudomásuk szerint nincs összeférhetlenség.

A Kibocsátó felügyelőbizottságának tagjai esetében a Kibocsátó számára végzett feladataik és egyéb gazdasági kapcsolataik, valamint feladataik között jelenlegi tudomásuk szerint nincs összeférhetlenség.

A Kibocsátó auditbizottságának tagjai esetében a Kibocsátó számára végzett feladataik és egyéb gazdasági kapcsolataik, valamint feladataik között jelenlegi tudomásuk szerint nincs összeférhetlenség.

A Kibocsátó egyéb kulcs személyei esetében a Kibocsátó számára végzett feladataik és egyéb gazdasági kapcsolataik, valamint feladataik között jelenlegi tudomásuk szerint nincs összeférhetlenség.

Nincsenek olyan főrészvényesekkel, ügyfelekkel, szállítókkal vagy egyéb személyekkel kötött megállapodások, amelyek alapján a fenti 12.1 Pontban (Kiemelt személyek bemutatása) említett személyeket a Kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületei tagjává vagy vezető tisztségviselőjévé választották volna.

Nincsenek olyan megállapodások, amelyek a fenti 12.1 Pontban (Kiemelt személyek bemutatása) említett személyeket meghatározott időtartamra korlátoznák a Kibocsátó értékpapírjaiban való részesedésük elidegenítésében.

### 13. Szakasz JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK

#### 13.1. Pont A Kibocsátó által az érintett személyeknek fizetett javadalmazás és természetbeni juttatások összege

Név	2020. évi bruttó juttatások összege (Ft)	2021. 06. 11-i közgyűlési határozat szerinti havi díjazás 2021. 06. 11-től
Érdi Zoltán Tamás	0	HUF 300.000
dr. Árvai Roland Richárd	0	HUF 300.000
dr. Árvainé Déri Tímea	0	HUF 300.000
Hanzsér Irén	0	HUF 250.000
Kopcsándi Ferenc	0	HUF 250.000
Kopcsándi Katalin	0	HUF 250.000



13.2. Pont A Kibocsátó vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott teljes összegek

A fenti 13.1. Pontban (A Kibocsátó által az érintett személyeknek fizetett javadalmazás és természetbeni juttatások összege) megnevezett személyek részére a Kibocsátó részéről nem került sor nyugdíj, öregségi nyugdíj, vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából bármilyen összeg elhatárolására vagy felhalmozására.

#### 14. Szakasz TESTÜLETI TAGSÁGGAL KAPCSOLATOS GYAKORLAT

14.1. Pont A jelenlegi megbízás lejártának időpontja, ha van ilyen, és a személy által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő

Név	Tisztség	Megbízás kezdete	Megbízás lejárata	Megbízás kezdete – vége a Jogelődnél	Tisztség a Jogelődnél
Érdi Zoltán Tamás	Igazgatósági tag	2020. 03. 01.	Határozatlan idejű	2018.11.9. – 2020.2.29.	Ügyvezető
dr. Árvai Roland Richárd	Igazgatósági tag	2021. 06. 11.	Határozatlan idejű	N/A	Ügyvezető
dr. Árvainé Déri Tímea	Igazgatósági tag	2021. 06. 11.	Határozatlan idejű	N/A	Ügyvezető
Hanzsér Irén	Felügyelőbizottsági tag	2021. 06. 11.	Határozatlan idejű	N/A	N/A
Kopcsándi Ferenc	Felügyelőbizottsági tag	2021. 06. 11.	Határozatlan idejű	N/A	N/A
Kopcsándi Katalin	Felügyelőbizottsági tag	2021. 06. 11.	Határozatlan idejű	N/A	N/A

14.2. Pont Az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai és a Kibocsátó vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő

A Kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai és a Kibocsátó vagy leányvállalatai között nem jött létre és nincs olyan munkaszerződés, amely a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írna elő.

14.3. Pont Információk a Kibocsátó könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottságáról

A Kibocsátó nem rendelkezik külön javadalmazással foglalkozó bizottsággal.

A Kibocsátónál auditbizottság működik, amely a Kibocsátó felügyelőbizottságát segíti a Kibocsátó pénzügyi beszámolórendszerének ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben.

A Kibocsátó auditbizottságának tagjait a Kibocsátó közgyűlése a Kibocsátó felügyelőbizottságának független tagjai közül választja. A Kibocsátó auditbizottsága testületként jár el és 3 tagból áll, akik közül Hanzsér Irén tagja okleveles könyvvizsgálói szakképesítéssel rendelkezik. A Kibocsátó auditbizottságának elnökét a Kibocsátó auditbizottságának tagjai maguk közül választják, egyszerű szótöbbséggel.

A Kibocsátó auditbizottsága létrehozásának és a Kibocsátó auditbizottsági tagjai kinevezésének napja 2021. 06. 11. napja. A Kibocsátó auditbizottsági tagjainak kinevezése határozatlan időtartamra szól.

A Kibocsátó auditbizottságának tagjai Hanzsér Irén, Kopcsándi Ferenc, Kopcsándi Katalin, amely tagok a Kibocsátó auditbizottságának elnökéül maguk közül Hanzsér Irént választották.

A Kibocsátó auditbizottságának működését a saját maga által elfogadott ügyrend szabályozza. A Kibocsátó auditbizottságának ügyrendje szerint a Kibocsátó auditbizottságának hatáskörébe tartozik (i) a Kibocsátó pénzügyi beszámoló-, belső ellenőrzési, kockázatkezelési rendszerei működésének értékelése, véleményezése, és szükség szerint azzal kapcsolatos javaslattevés, (ii) a Kibocsátó beszámolóinak véleményezése, (iii) javaslattevés a könyvvizsgáló személyére, (iv) a Kibocsátó könyvvizsgálójával megkötendő szerződés előkészítése, (v) a Kibocsátó könyvvizsgálójával szembeni szakmai és összeférhetlenségi követelmények megtartásának ellenőrzése és betartatása, (vi) a Kibocsátó könyvvizsgálójával a feladatai ellátásához szükséges együttműködés megszervezése és lebonyolítása, (vii) szükség esetén javaslattevés a Kibocsátó felügyelőbizottsága részére a Kibocsátó pénzügyi beszámolórendszerével, beszámolóival, könyvvizsgálójával kapcsolatos ügyekben, és (viii) alkalmazandó jogszabályban és a Kibocsátó alapszabályában előírt egyéb feladatok ellátása.

A Kibocsátó auditbizottsága üléseken keresztül működik. Az üléseket a Kibocsátó auditbizottságának elnöke hívja össze és vezeti. Az ülésekről jegyzőkönyv készül. A Kibocsátó auditbizottsága a döntéseit az ülésein egyszerű szótöbbség szerinti szavazással hozza meg. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. A Kibocsátó auditbizottsága legalább évente

négy alkalommal, egyébként szükség szerint, ülésezik és minden alkalommal olyan időpontban, hogy szükség esetén a Kibocsátó felügyelőbizottsága számára meg tudja tenni az észrevételeit a Kibocsátó beszámolóival kapcsolatban. A Kibocsátó auditbizottságának üléseit az ülés tervezett időpontját megelőző legalább nyolc nappal kell összehívni a Kibocsátó auditbizottsága tagjai számára megküldött meghívó útján. A meghívónak tartalmaznia kell az ülés helyét, időpontját, javasolt napirendjét, és a napirenden szereplő témakörök megvitatásához szükséges adatokat és információkat. A Kibocsátó auditbizottsága az ülésein bármely tagja elektronikus hírközlő eszköz útján is részt vehet. A Kibocsátó auditbizottságának ülésein a Kibocsátó felügyelőbizottságának azon tagjai, akik nem tagjai a Kibocsátó auditbizottságának, tanácskozási joggal vehetnek részt. A Kibocsátó auditbizottságának ülése határozatképes, ha legalább két tagja jelen van.

#### 14.4. Pont Vállalatirányítási követelményeknek való megfelelésről szóló nyilatkozat

A Kibocsátó ezúton nyilatkozik, hogy nem felel meg a Budapesti Értéktőzsde által közzétett felelős társaságirányítási ajánlásoknak. Ennek oka, hogy a Kibocsátó Részvényei a jelen Tájékoztató közzétételének napján még nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére és a Kibocsátó folyamatosan készül fel a Budapesti Értéktőzsdén történő működésre, így többek között arra, hogy a Budapesti Értéktőzsde által közzétett felelős társaságirányítási ajánlásoknak maradéktalanul megfeleljen, amely a Kibocsátó célja, azonban jelen pillanatban még ennek a Kibocsátó nem felel meg maradéktalanul arra tekintettel, hogy bizonyos ajánlásoknak való megfelelés kizárólag akkor értelmezhető, ha a Kibocsátó működési formája nyilvánosan működő részvénytársaság, amely működési forma bejegyzése csak a Részvények Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését követően történik meg.

#### 14.5. Pont A vállalatirányításra gyakorolt esetleges lényeges hatások

A Kibocsátó 2021. 06. 11. napján megtartott közgyűlése a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársaságként történő működésére való felkészülés keretében és ahhoz kapcsolódóan határozott a nyilvánosan működő részvénytársaságként történő működéshez kapcsolódóan a jogszabályok által előírt vállalatirányítási struktúra kialakításáról is, így a Kibocsátó közgyűlése új alapszabályt fogadott el, és megválasztotta a Kibocsátó új irányító és ellenőrző testületeinek tagjait (igazgatósági tagokat, felügyelőbizottsági tagokat és auditbizottsági tagokat).

A Kibocsátó ezzel eleget tett jogszabályokban előírt kötelezettségeinek, ugyanakkor az új testületek működésük - és a Budapesti Értéktőzsde felelős társaságirányítási ajánlásainak való megfelelés érdekében végzett munkájuk - során olyan megoldásra váró feladatokkal találkozhatnak, amelyek a meglévő testületek kibővítését, illetve a meglévő testületek mellé további bizottságok felállítását tehetik szükségessé, a meglévő tagok mellé új tagok bevonásával.

Figyelembe véve az előző bekezdésben leírtakat, a jelen Tájékoztató MNB általi engedélyezésre történő benyújtásának időpontjában a Kibocsátó igazgatósága, felügyelőbizottsága és auditbizottsága megválasztott tisztségviselői esetében a Kibocsátó részéről nem merül fel módosítási igény, de a felmerülő feladatokkal összefüggésben a későbbiekben sor kerülhet bővítésekre, módosításokra.

## 15. Szakasz ALKALMAZOTTAK

#### 15.1. Pont Alkalmazottakra vonatkozó statisztikai adatok

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó működésének volumene jelenleg alacsony mértékűnek tekinthető, továbbá arra, hogy a Kibocsátó a működésével kapcsolatos feladatok egyszerűbb, nem jelentős volumenű jellegűek, így ezek közül az adminisztratív jellegű feladatok ellátásának jelentős részét kiszervezett szolgáltatások, főleg a Gordiusz 95. Zrt., mint üzletviteli szolgáltatást nyújtó szolgáltató igénybevételevel látja el a Kibocsátó, továbbá arra, hogy a Kibocsátó működésével kapcsolatos nem adminisztratív jellegű feladatokat a Kibocsátó igazgatóságának tagjai személyesen látják, valamint a Kibocsátó az Eprolius Hungary Zrt.-vel menedzsment szerződést kötött, amelynek keretein belül az Eprolius Hungary Zrt. menedzsment feladatokat lát el a Kibocsátó számára, a Kibocsátó (és Jogelődje) az eddigi működésének pénzügyi időszakai során 2018-ban és 2021-ben átlagos statisztikai létszám szerint 1 fő, 2019-ben és 2020-ban átlagos statisztikai létszám szerint 0 fő szellemi munkavállalót foglalkoztatott a Kibocsátó székhelyén, a legfontosabb adminisztratív jellegű feladatok ellátására, valamint bérlői ügyfélkapcsolattartás céljából.

#### 15.2. Pont Részvénytulajdon és részvényopciók

A Kibocsátó részvényesei, így közvetlen tulajdonosai a következő személyek:

Név	Mennyiség (db)	Részesedés	Szavazati hányad	Megtettesített 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
<b>Összesen</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000/6.000.000</b>	<b>6.000.000/6.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

Az Eprolius Hungary Zrt.-n keresztül, a Kibocsátó végső tényleges tulajdonosainak közvetett és közvetlen befolyása együtt a Kibocsátóban:

Részvényes neve	Közvetett és közvetlen részesedés	Közvetett és közvetlen befolyás (szavazati hányad)	Opció
Érdi Zoltán Tamás	510/1365	510/1365	Nincs, de jogszabály és alapszabály szerinti elővételi jog van
Hanzsér Irén	400/1365	400/1365	Nincs, de jogszabály és alapszabály szerinti elővételi jog van
Pintér Attila	455/1365	455/1365	Nincs, de jogszabály és alapszabály szerinti elővételi jog van

15.3. Pont Azon megállapodások ismertetése, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a Kibocsátó tőkéjéből

Nincsenek olyan megállapodások, amelyek révén a Kibocsátó alkalmazottai részesedhetnének a Kibocsátó tőkéjéből.

## 16. Szakasz FŐRÉSZVÉNYESEK

16.1. Pont Az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjain kívül – azon személyek neve, akik a regisztrációs okmány keltének napján közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a Kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a Kibocsátóra irányadó magyar jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után

Részvényes neve	Részvény mennyiség (db)	Részesedés	Szavazati hányad	Közvetlen/közvetett
<b>Eprolius Hungary Zrt.</b>	5.875.000	5.875.000/6.000.000	5.875.000/6.000.000	Közvetlen
LISS Zrt.	N/A	1.291.209/6.000.000 (közvetett az Eprolius Hungary Zrt.-n keresztül)	1.291.209/6.000.000 (közvetett az Eprolius Hungary Zrt.-n keresztül)	Közvetett az Eprolius Hungary Zrt.-n keresztül
Érdi Zoltán Tamás	N/A	1.764.652/6.000.000 (közvetett az Eprolius Hungary Zrt.-n és a LISS Zrt.-n keresztül)	1.764.652/6.000.000 (közvetett az Eprolius Hungary Zrt.-n és a LISS Zrt.-n keresztül)	Közvetett az Eprolius Hungary Zrt.-n és a LISS Zrt.-n keresztül
Hanzsér Irén	N/A	1.291.209/6.000.000 (közvetett az Eprolius Hungary Zrt.-n keresztül)	1.291.209/6.000.000 (közvetett az Eprolius Hungary Zrt.-n keresztül)	Közvetett az Eprolius Hungary Zrt.-n és a LISS Zrt.-n keresztül
Pintér Attila	N/A	1.527.930/6.000.000 (közvetett az Eprolius Hungary Zrt.-n és a LISS Zrt.-n keresztül)	1.527.930/6.000.000 (közvetett az Eprolius Hungary Zrt.-n és a LISS Zrt.-n keresztül)	Közvetett az Eprolius Hungary Zrt.-n és a LISS Zrt.-n keresztül
<b>Nyíri Szabolcs Gyula</b>	10.000	10.000/6.000.000	10.000/6.000.000	Közvetlen
<b>Bősze Botond András</b>	10.000	10.000/6.000.000	10.000/6.000.000	Közvetlen

<b>dr. Pál András</b>	45.000	45.000/6.000.000	45.000/6.000.000	Közvetlen
<b>Berki Péter</b>	10.000	10.000/6.000.000	10.000/6.000.000	Közvetlen
<b>Érdi László</b>	20.000	20.000/6.000.000	20.000/6.000.000	Közvetlen
<b>Leicht Ferenc</b>	10.000	10.000/6.000.000	10.000/6.000.000	Közvetlen
<b>Bederna Vilmos Tamás</b>	20.000	20.000/6.000.000	20.000/6.000.000	Közvetlen

16.2. Pont A Kibocsátó fő részvényeseinek eltérő szavazati jogai

A Kibocsátó fő részvényeseinek nincsenek eltérő szavazati jogai és a Kibocsátó Részvényei nem testesítenek semmilyen részvényes és semmilyen Részvény vonatkozásában eltérő szavazati jogokat.

16.3. Pont A kibocsátó közvetlen és közvetett tulajdonosai és az ellenőrzésükkel való visszaélés megakadályozására hozott intézkedések

A Kibocsátó közvetlen többségi tulajdonosa az Eprolius Hungary Zrt. 5.875.000/6.000.000 részesedéssel és szavazati joggal. Az Eprolius Hungary Zrt. közvetlen tulajdonosai, így a Kibocsátó közvetett tulajdonosai a LISS Zrt. (korábban LISS Kft.) – az Eprolius Hungary Zrt.-ben 300/1365 részesedéssel és szavazati joggal, Érdi Tamás Zoltán – az Eprolius Hungary Zrt.-ben 410/1365 részesedéssel és szavazati joggal, Hanzsér Irén – az Eprolius Hungary Zrt.-ben 300/1365 részesedéssel és szavazati joggal, és Pintér Attila – az Eprolius Hungary Zrt.-ben 355/1365 részesedéssel és szavazati joggal. A Kibocsátó végső tényleges tulajdonosai Érdi Tamás Zoltán – a LISS Zrt.-n (korábban LISS Kft.) és az Eprolius Hungary Zrt.-n keresztül a Kibocsátóban fennálló közvetett 510/1365 részesedéssel és szavazati joggal, Hanzsér Irén – a LISS Zrt.-n (korábban LISS Kft.) és az Eprolius Hungary Zrt.-n keresztül a Kibocsátóban fennálló közvetett 400/1365 részesedéssel és szavazati joggal, és Pintér Attila – a LISS Zrt.-n (korábban LISS Kft.) és az Eprolius Hungary Zrt.-n keresztül a Kibocsátóban fennálló közvetett 455/1365 részesedéssel és szavazati joggal.

A Kibocsátó közvetlen ellenőrző befolyást gyakorló tulajdonosa, az Eprolius Hungary Zrt. és a Kibocsátó között a Kibocsátó nem azonosított összeférhetlenségi okot, így nem várható, hogy az Eprolius Hungary Zrt. a többségi befolyásával a Kibocsátó hátrányára visszaéljen.

A Kibocsátó közvetlen ellenőrző befolyást gyakorló tulajdonosa, az Eprolius Hungary Zrt. és a Kibocsátó közvetlen ellenőrző befolyást nem gyakorló kisebbségi tulajdonosai között felmerülhet érdekellentét. A Kibocsátó közvetlen ellenőrző befolyást gyakorló tulajdonosát, az Eprolius Hungary Zrt.-t a Ptk.-ban meghatározott kisebbségvédelmi jogok korlátozzák abban, hogy esetlegesen visszaéljen a többségi befolyásával, így különösen a következők: (i) a Kibocsátó alapszabálya nem térhet el a Ptk.-ban foglaltaktól, ha az a kisebbségi részvényesek jogait nyilvánvalóan sértené, (ii) a Kibocsátó azon részvényesei, akik együttesen a szavazati jogok legalább egy százalékával rendelkeznek, az ok és a cél megjelölésével bármikor kérhetik a Kibocsátó legfőbb szerve ülésének összehívását vagy a legfőbb szerv ülés tartása nélküli döntéshozatalát. Ha az ügyvezetés a kérelem kézhezvételétől számított nyolc napon belül nem intézkedik a legfőbb szerv ülésének a lehető legkorábbi időpontra történő összehívása érdekében, illetve nem kezdeményezi az ülés tartása nélküli döntéshozatalát, az ülést az indítványozók kérelmére a nyilvántartó bíróság hívja össze, vagy a nyilvántartó bíróság felhatalmazza az indítványozókat az ülés összehívására, illetve az ülés tartása nélküli döntéshozatal lebonyolítására, (iii) ha a Kibocsátó legfőbb szerve elvetette vagy nem bocsátotta határozathozatalra azt az indítványt, amely szerint az utolsó beszámolót, illetve az utolsó két évben az ügyvezetés tevékenységével kapcsolatos valamely gazdasági eseményt vagy kötelezettségvállalást ezzel külön megbízandó könyvvizsgáló vizsgálja meg, ezt a vizsgálatot a szavazati jogok legalább egy százalékával rendelkező részvényesek a legfőbb szerv ülésétől számított harmincnapos jogvesztő határidőn belül benyújtott kérelmére a nyilvántartó bíróság a Kibocsátó költségére köteles elrendelni és a könyvvizsgálót kijelölni; a vizsgálat költségeit a Kibocsátó előlegezi és viseli. A Kibocsátó a költségeket abban az esetben háríthatja át a részvényesre, ha az a vizsgálatot nyilvánvalóan alaptalanul kezdeményezte, (iv) ha a Kibocsátó legfőbb szerve elvetette vagy nem bocsátotta határozathozatalra azt az indítványt, hogy a Kibocsátónak valamely részvényes, vezető tisztségviselő, felügyelőbizottsági tag, továbbá a könyvvizsgáló ellen támasztható követelését érvényesítsék, a követelést a szavazati jogok egy százalékával rendelkező részvényesek a legfőbb szerv ülésétől számított harmincnapos jogvesztő határidőn belül a Kibocsátó képviselőjében a Kibocsátó javára maguk is érvényesíthetik, és (v) semmis a Kibocsátó alapszabályának olyan rendelkezése, amely az itt jelzett kisebbségi jogoktól a kisebbség hátrányára tér el.

A Kibocsátó közvetett tulajdonosai nem rendelkeznek ellenőrző befolyással a Kibocsátóban, így ilyen helyzetükkel visszaélni sem tudnak.

16.4. Pont A Kibocsátó által ismert azon megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban a Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet

Nincsenek a Kibocsátó által ismert olyan megállapodások, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban a Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.

17. Szakasz KAPCSOLT FELEKKEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK

17.1. Pont A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek adatai

A Kibocsátó és kapcsolt felei<sup>66</sup> között az alábbi ügyleteket folytatta és folytatja (adatok ezer HUF-ban megadva):

Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek (2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.)							
Kapcsolt fél neve	Ügylet időpontja	Ügylet/szerződés jellege és tárgya	Ügylet/szerződés összege	Piaci alapon jött-e létre (megfelelő aláhúzva)	Ha nem piaci alapon jött létre, ennek oka	Visszafizetetlen kölcsön esetén, beleértve a bármely jellegű garanciát, a hátralékos összeg	Kibocsátó forgalmában képviselt összeg és százalékos arány
Eprolius Hungary Zrt.	2018. 12. 03. – 2020.5.29.	Tulajdonosi hitel (Kibocsátó a hitelfelvevő)	340.000	Igen/ <u>Nem</u>	Tulajdonosi hitel nyújtása a cél	N/A – beszámítással megszüntetésre került	Nem értelmezhető
<b>Összesen</b>	N/A	N/A	340.000	N/A	N/A	N/A	Nem értelmezhető

Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek (2019. 01. 01. – 2019. 12. 31.)							
Kapcsolt fél neve	Ügylet időpontja	Ügylet/szerződés jellege és tárgya	Ügylet/szerződés összege	Piaci alapon jött-e létre (megfelelő aláhúzva)	Ha nem piaci alapon jött létre, ennek oka	Visszafizetetlen kölcsön esetén, beleértve a bármely jellegű garanciát, a hátralékos összeg	Kibocsátó forgalmában képviselt összeg és százalékos arány
-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	-	-	-	-	-	-	-

Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek (2020. 01. 01. – 2020. 02. 29.)							
Kapcsolt fél neve	Ügylet időpontja	Ügylet/szerződés jellege és tárgya	Ügylet/szerződés összege	Piaci alapon jött-e létre (megfelelő aláhúzva)	Ha nem piaci alapon jött létre, ennek oka	Visszafizetetlen kölcsön esetén, beleértve a bármely jellegű garanciát, a hátralékos összeg	Kibocsátó forgalmában képviselt összeg és százalékos arány
Eprolius Hungary Zrt.	2020. 02. 24. – 2020.05.29.	Tulajdonosi hitel (Kibocsátó a hitelfelvevő)	1.250.000	Igen/ <u>Nem</u>	Tulajdonosi hitel nyújtása a cél	N/A – beszámítással megszüntetésre került	Nem értelmezhető
<b>Összesen</b>	N/A	N/A	1.250.000	N/A	N/A	N/A	Nem értelmezhető

Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek (2020. 03. 01. – 2020. 12. 31.)							
Kapcsolt fél neve	Ügylet időpontja	Ügylet/szerződés jellege és tárgya	Ügylet/szerződés összege	Piaci alapon jött-e létre (megfelelő aláhúzva)	Ha nem piaci alapon jött létre, ennek oka	Visszafizetetlen kölcsön esetén, beleértve a bármely jellegű garanciát, a hátralékos összeg	Kibocsátó forgalmában <sup>67</sup> képviselt összeg és százalékos arány
Eprolius Hungary Zrt.	2020.11.30.	Menedzsment szerződés – a Kibocsátó megbízta az	600,0 + ÁFA / hó	Igen/ <u>Nem</u>	N/A	N/A	6.000 & 47%

<sup>66</sup> Számviteli tv. szerinti kapcsolt felek. A Számviteli tv. szerint a Kibocsátónak kizárólag az Eprolius Hungary Zrt., mint anyavállalat minősül kapcsolt felének.

<sup>67</sup> Igénybe vett szolgáltatások értékének forgalma a Kibocsátó 2020. 03. 01. – 2020. 12. 31. közötti időszakra vonatkozó beszámolója alapján

		Eprolius Hungary Zrt.-t gazdasági, szervezeti irányítással összefüggő komplex, több szakterületet is lefedő, management szaktanácsadás, valamint ügyviteli, adminisztrációs, menedzsment és közvetítői és igényérvényesítő szolgáltatás nyújtásával					
Eprolius Hungary Zrt.	2020. 06. 17. – 2021.6.11.	Tulajdonosi hitel (Kibocsátó a hitelfeltevő)	eEUR 456	Igen/ <b>Nem</b>	Tulajdonosi hitel nyújtása a cél	N/A – beszámítással megszüntetésre került	Nem értelmezhető
Eprolius Hungary Zrt.	2020. 06. 16. – 2021.6.11	Tulajdonosi hitel (Kibocsátó a hitelfeltevő)	eEUR 335,250	Igen/ <b>Nem</b>	Tulajdonosi hitel nyújtása a cél	N/A – beszámítással megszüntetésre került	Nem értelmezhető
Eprolius Hungary Zrt.	2020. 05. 11. – 2021.6.11.	Tulajdonosi hitel (Kibocsátó a hitelfeltevő)	eHUF 20.000	Igen/ <b>Nem</b>	Tulajdonosi hitel nyújtása a cél	N/A – beszámítással megszüntetésre került	Nem értelmezhető
<b>Összesen</b>	N/A	N/A	20.000 + 1.200 + ÁFA + eEUR 791	N/A	N/A	N/A	Nem értelmezhető

**Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek (2021. 01. 01. – 2021. 06. 30.)**

Kapcsolt fél neve	Ügylet időpontja	Ügylet/szerződés jellege és tárgya	Ügylet/szerződés összege	Piaci alapon jött-e létre (megfelelő aláhúzva)	Ha nem piaci alapon jött létre, ennek oka	Visszafizetetlen kölcsön esetén, beleértve a bármely jellegű garanciát, a hátralékos összeg	Kibocsátó forgalmában <sup>68</sup> képviselt összeg és százalékos arány
Eprolius Hungary Zrt.	2020.11.30.	Menedzsment szerződés – a Kibocsátó megbízta az Eprolius Hungary Zrt.-t gazdasági, szervezeti irányítással összefüggő komplex, több szakterületet is lefedő, management szaktanácsadás, valamint ügyviteli, adminisztrációs, menedzsment és közvetítői és igényérvényesítő	2.000 + ÁFA / hó	<b>Igen</b> / <b>Nem</b>	N/A	N/A	12.000 & 94%

<sup>68</sup> Igénybe vett szolgáltatások értékének forgalma a Kibocsátó 2020. 03. 01. – 2020. 12. 31. közötti időszakra vonatkozó beszámolója alapján

		szolgáltatás nyújtásával					
<b>Összesen</b>	N/A	N/A	12.000 + ÁFA	N/A	N/A	N/A	12.000 & 94%

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó Részvényeinek a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetéséig nem nyilvánosan működő részvénytársaság, a kapcsolt feleivel folytatott ügyleteire vonatkozóan nem követett jóváhagyási folyamatot és arra vonatkozó, a fentiekben túli adatszolgáltatást sem teljesít. A Kibocsátó Részvényeinek a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését követően a Kibocsátó a Részvényesi Szerepvállalási tv. szerinti jóváhagyási folyamatot fog követni és adatszolgáltatást fog teljesíteni a kapcsolt feleivel folytatott ügyletek vonatkozásában.

## 18. Szakasz A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

### 18.1. Pont Múltbeli pénzügyi információk

#### 18.1.1. Pont A három utolsó pénzügyi évre (illetve rövidebb időszakra, ha a kibocsátó rövidebb ideje működik) vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk, továbbá könyvvizsgálói jelentés mindegyik évre

A Kibocsátó (és Jogelődje) eddigi működésének lezárt pénzügyi időszakai a következők: (i) 2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.; (ii) 2019. 01. 01. – 2019. 12. 31.; (iii) 2020. 01. 01. – 2020. 02. 29.; (iv) 2020. 03. 01. – 2020. 12. 31.

Ezen pénzügyi időszakokra vonatkozó beszámolóit és azok valamennyi mellékleteit, így a könyvvizsgálói jelentések is, a jelen Tájékoztató elválaszthatatlan mellékletét képezik.

#### 18.1.2. Pont A mérlegfordulónap változása

A Kibocsátó (és Jogelődje) mérlegfordulónapja minden üzleti évben december 31. napja. A Kibocsátónak (és Jogelődjének) a 2020. évi üzleti évében a Kibocsátó Jogelődjének a Kibocsátóvá történt átalakulása okán elkészített vagyonmérleg fordulónapja 2020. 02. 29.. Az időközi pénzügyi információk vonatkozásában a mérleg fordulónapja 2020.06.30-a és 2021.06.30-a.

#### 18.1.3. Pont Számviteli standardok

A Kibocsátó (és Jogelődje) a (i) 2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.; (ii) 2019. 01. 01. – 2019. 12. 31.; (iii) 2020. 01. 01. – 2020. 02. 29.; és a (iv) 2020. 03. 01. – 2020. 12. 31. pénzügyi időszakai vonatkozásában a Számviteli tv. szerinti magyar számviteli sztandardok szerint állította össze beszámolóit és pénzügyi információit.

A Kibocsátó 2022. 01. 01. napjától át kíván térni az IFRS szerinti könyvvezetésre.

#### 18.1.4. Pont A számviteli keret változása

A Kibocsátó a következő közzéteendő pénzügyi beszámolóját és pénzügyi információit a Számviteli tv. szerint fogja összeállítani a 2021. 01. 01. – 2021. 12. 31. közötti időszak vonatkozásában. Erre tekintettel a Kibocsátó számviteli kerete nem változik a 2021. 01. 01. – 2021. 12. 31. közötti időszak vonatkozásában. A Kibocsátó 2022. 01. 01. napjától át kíván térni az IFRS szerinti könyvvezetésre

#### 18.1.5. Pont Számviteli tv. szerint összeállított auditált pénzügyi információk

A Kibocsátó (és Jogelődje) eddigi működésének lezárt pénzügyi időszakai a következők: (i) 2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.; (ii) 2019. 01. 01. – 2019. 12. 31.; (iii) 2020. 01. 01. – 2020. 02. 29.; és (iv) 2020. 03. 01. – 2020. 12. 31.

Ezen pénzügyi időszakokra vonatkozó beszámolóit és azok valamennyi mellékleteit, így a könyvvizsgálói jelentések is, a jelen Tájékoztató elválaszthatatlan mellékletét képezik.

#### 18.1.6. Pont Konszolidált pénzügyi kimutatások

A Kibocsátónak nincs leányvállalata, így konszolidált beszámoló készítésére nem köteles és azt nem készíti.

#### 18.1.7. Pont A pénzügyi információ dátuma

A Kibocsátó (és Jogelődje) mérlegfordulónapja, így a pénzügyi információk dátuma, minden üzleti évben december 31. napja. A Kibocsátónak (és Jogelődjének) a 2020. évi üzleti évében a Kibocsátó Jogelődjének a Kibocsátóvá történt átalakulása okán elkészített vagyonmérleg fordulónapja, így a pénzügyi információk dátuma 2020. 02. 29.. Az időközi pénzügyi információk vonatkozásában a mérleg fordulónapja 2020.06.30-a és 2021.06.30-a.

- 18.2. Pont Évközi és egyéb pénzügyi információk
- 18.2.1. Pont Az utolsó auditált pénzügyi kimutatások időpontja óta negyedévente vagy félévente közzé tett pénzügyi információk  
A Kibocsátó az utolsó auditált pénzügyi kimutatásainak időpontja óta a kizárólag a jelen Tájékoztató céljára és abban foglaltan tesz pénzügyi információit a 2021.01.01.-2021.06.30. közötti időszakra, és az összehasonlíthatóság érdekében a 2020.01.01.-2020.06.30. közötti időszakra vonatkozóan. Ezen pénzügyi információkat könyvvizsgáló nem vizsgálta.
- 18.3. Pont A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata
- 18.3.1. Pont A könyvvizsgálói jelentések  
A Kibocsátó (és Jogelődje) eddigi működésének lezárt pénzügyi időszakai a következők: (i) 2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.; (ii) 2019. 01. 01. – 2019. 12. 31.; (iii) 2020. 01. 01. – 2020. 02. 29.; és (iv) 2020. 03. 01. – 2020. 12. 31.  
Ezen pénzügyi időszakokra vonatkozó beszámolóit és azok valamennyi mellékleteit, így a könyvvizsgálói jelentések is, a jelen Tájékoztató elválaszthatatlan mellékletét képezik.
- 18.3.1.a. Pont Könyvvizsgálói jelentések fenntartásai, felelősségkizárásai, figyelemfelhívásai, véleménymódosításai, jelentés elkészítésének megtagadásai  
A Kibocsátó beszámolóira vonatkozó könyvvizsgálói jelentések nem tartalmaznak fenntartásokat, felelősségkizárásokat, figyelemfelhívásokat, vagy véleménymódosításokat, és a Kibocsátó egyik beszámolója vonatkozásában sem tagadta meg a Kibocsátó könyvvizsgálója a jelentés elkészítését.
- 18.3.2. Pont Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak  
A jelen Tájékoztatóban, a Kibocsátó beszámolóiban szereplő információkon kívül, nem szerepel olyan további információ, amelyet könyvvizsgálók auditáltak volna.
- 18.3.3. Pont Nem a kibocsátó auditált pénzügyi kimutatásaiból származó pénzügyi információk forrása és ellenőrzöttsége  
A jelen Tájékoztató, ahol ez külön jelzésre került, olyan a Kibocsátóra vonatkozó pénzügyi információkat is tartalmaz, amelyek nem a Kibocsátó auditált pénzügyi kimutatásaiból származnának. Az ilyen pénzügyi információk forrása a Kibocsátó főkönyvi analitikái.
- 18.4. Pont Előzetes pénzügyi információk
- 18.4.1. Pont Jelentős bruttó változás hatásainak bemutatása  
A Kibocsátó előzetes pénzügyi információkat nem készített és nem tesz közzé a jelen Tájékoztatóban.
- 18.5. Pont Osztalékpolitika
- 18.5.1. Pont A Kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája  
A Kibocsátó nem rendelkezik osztalékpolitikával. A Kibocsátó igazgatósága azonban a Szit. tv. és a Kibocsátó alapszabálya alapján köteles minden évben legalább az osztalékként kifizethető, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, illetve szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 90%-nak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására javaslatot tenni, amely javaslat közgyűlés általi elfogadása esetén osztalékként kifizethető, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 90%-a 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 az elvárt osztalék összegét, akkor az igazgatóság a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.
- 18.5.2. Pont A múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi éve tekintetében az egy Részvényre jutó osztalék összege

Egy részvényre jutó osztalék összege	Osztalék teljes összege (HUF)	Részvények száma	Részvények számának változásával kiigazított egy részvényre jutó osztalék összege	Pénzügyi év
--------------------------------------	-------------------------------	------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------



HUF o	HUF o	N/A (Kft. forma)	HUF o	2018
HUF o	HUF o	50	HUF o	2019
HUF 859,3 <sup>69</sup>	HUF 31.364.100	36.500	HUF o	2020
N/A	N/A	6.000.000	HUF o	2021

#### 18.6. Pont Bírósági és választott bírósági eljárások

##### 18.6.1. Pont Kormányzati, bírósági vagy választott bírósági eljárásra vonatkozó információk

A Kibocsátó nem volt és jelenleg sem részese bírósági vagy választottbírósági eljárásnak.

#### 18.7. Pont A Kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás

##### 18.7.1. Pont A csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett jelentős változás bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi kimutatásokat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé

Ezen dokumentumban az utolsó vizsgált pénzügyi időszakot (2021.1.1.-2021.6.30.) követően bekövetkezett, a Kibocsátó helyzetére jelentős változást gyakorló eseményeket az alábbi pontban részletezzük.

###### Gyömrői úti ingatlan bérleti szerződések

A Gyömrői úti ingatlan esetében a Kibocsátó és a Kibocsátó meghatározó tulajdonosának portfóliójában lévő vállalatok, a Monyo Brewing Kft. és a LivingBread Kft., 2021.10.1-ével ingatlanbérleti szerződést kötöttek a Kibocsátóval. Ezen szerződés hatása nem mutatkozik meg a fent részletezett nettó árbevétel adatokban, A Monyo Brewing Kft. a 2021.6.30-al végződő időszakban csökkentett bérleti és üzemeltetési díjat fizetett, míg a LivingBread Kft. nem fizetett bérleti és üzemeltetési díjat. Ezzel az ingatlan elérte a 100%-os kihasználtságot illetve a Kibocsátó havi árbevétele EUR 19.941,19-al nőtt.

###### Dombóvári ingatlan megvásárlása

A Kibocsátó 2021.6.28. napján adás-vételi szerződést írt alá a 7200 Dombóvár, belterület 4600/7 hrsz-en található, jelenleg ipari-logisztikai ingatlanként üzemelő épület vonatkozásában. Az ingatlan vételára HUF 937.500.000 + ÁFA. Ezen tranzakció nem szerepel a Kibocsátó 2021.6.30-ra készített kimutatásaiban.

###### Bérlői szerződés felmondása

A bajai ingatlanból származó 2021.1.1.-2021.6.30. közötti időszakai árbevétel több, mint 65%-át adó bérlővel az időszak végét követően felmondásra került a bérleti szerződés. Ennek oka, hogy annak működése nem volt összeegyeztethető az ingatlanban végzendő tatarozási munkálatok elvégzésével.

###### Új parkoló üzemeltető

2021.6.30. utáni időszakban egy új, parkolókat üzemeltető társasággal szerződött a Kibocsátó.

###### Győri ingatlannal kapcsolatos további beruházások

A Kibocsátó a 2021.6.30-at követő időszakban további HUF 3,69 milliót költött műszaki gépek és berendezésekre a győri ingatlannal kapcsolatosan.

###### Bérlői tárgyalások

A miskolci, bajai és szekszárdi, 2020.3.1.-2020.12.31. időszakban vásárolt ingatlanok felújított részével kapcsolatos bérlői tárgyalások folyamatban vannak.

###### A Kibocsátó likviditási helyzete 2021.06.30.-al

A Kibocsátó HUF 1.730.912.139 pénzeszközzel rendelkezett 2021.6.30-i bankszámla kivonatai alapján. A Miskolc, Baja, Szekszárd, Dombóvár területén lévő ingatlanokkal kapcsolatos, folyamatban lévő, korábban részletezett beruházásokkal és ingatlanvásárlással kapcsolatos várható kiadásokat jelentős mértékben meghaladja.

## 19. Szakasz KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

### 19.1. Pont Alaptőke

<sup>69</sup> A 2020-as pénzügyi év alapján megszavazott, de a 2021-es pénzügyi év során kifizetett osztalék alapján számolt egy részvényre jutó osztalékegy tizedesre kerekítve.

19.1.1. Pont A jegyzett tőke összege, és az alaptőke minden osztálya részletes adatai

Időszak	Alaptőke (jegyzett tőke) összege (Ft)	Részvény osztálya	Kibocsátott és teljesen befizetett részvények száma	Kibocsátott de nem teljesen befizetett részvények száma	Részvények névértéke (Ft)	Részvények ára (Ft)	Szavazati jogok aránya	Tőke több mint 10%-át nem készpénzzel fizették-e be? (Igen/Nem)																
2018. 11. 09. – 2018. 12. 31.	3.000.000	N/A (a Kibocsátó Jogelődjében fennálló üzletrész volt)	N/A (a Kibocsátó Jogelődjében fennálló üzletrész volt)	N/A (a Kibocsátó Jogelődjében fennálló üzletrész volt)	N/A (a Kibocsátó Jogelődjében fennálló üzletrész volt)	Névértékkel azonos	Eprolius Hungary Zrt. 100%	Nem																
2019. 01. 01. – 2019. 12. 31.	3.000.000	N/A (a Kibocsátó Jogelődjében fennálló üzletrész volt)	N/A (a Kibocsátó Jogelődjében fennálló üzletrész volt)	N/A (a Kibocsátó Jogelődjében fennálló üzletrész volt)	N/A (a Kibocsátó Jogelődjében fennálló üzletrész volt)	Névértékkel azonos	Eprolius Hungary Zrt. 100%	Nem																
2020. 01. 01. – 2020. 02. 29.	3.000.000	N/A (a Kibocsátó Jogelődjében fennálló üzletrész volt)	N/A (a Kibocsátó Jogelődjében fennálló üzletrész volt)	N/A (a Kibocsátó Jogelődjében fennálló üzletrész volt)	N/A (a Kibocsátó Jogelődjében fennálló üzletrész volt)	Névértékkel azonos	Eprolius Hungary Zrt. 100%	Nem																
2020. 03. 01. – 2020. 12. 31.	5.000.000	Törzsrészvény	500	0	10.000	Névértékkel azonos	Eprolius Hungary Zrt. 100%	Nem																
2021. 01. 01. – Tájékoztató napja	6.000.000.000	Törzsrészvény	6.000.000	0	1.000	Névértékkel azonos	<table border="1"> <tr> <td>Eprolius Hungary Zrt.</td> <td>97,922%</td> </tr> <tr> <td>Nyíri Szabolcs Gyula</td> <td>0,167%</td> </tr> <tr> <td>Bószte Botond András</td> <td>0,167%</td> </tr> <tr> <td>dr. Pál András</td> <td>0,750%</td> </tr> <tr> <td>Berki Péter</td> <td>0,167%</td> </tr> <tr> <td>Érdi László</td> <td>0,333%</td> </tr> <tr> <td>Leicht Ferenc</td> <td>0,167%</td> </tr> <tr> <td>Bederna Vilmos Tamás</td> <td>0,333%</td> </tr> </table>	Eprolius Hungary Zrt.	97,922%	Nyíri Szabolcs Gyula	0,167%	Bószte Botond András	0,167%	dr. Pál András	0,750%	Berki Péter	0,167%	Érdi László	0,333%	Leicht Ferenc	0,167%	Bederna Vilmos Tamás	0,333%	Igen (HUF 2.288.826.958 tulajdonosi hitel beszámítása és HUF 10.746.147 eredménytart alék átváltoztatása)
Eprolius Hungary Zrt.	97,922%																							
Nyíri Szabolcs Gyula	0,167%																							
Bószte Botond András	0,167%																							
dr. Pál András	0,750%																							
Berki Péter	0,167%																							
Érdi László	0,333%																							
Leicht Ferenc	0,167%																							
Bederna Vilmos Tamás	0,333%																							

19.1.2. Pont Tőkét nem képviselő részvények adatai

Nem léteznek olyan részvényei a Kibocsátónak, amelyek ne képviselnének tőkét a Kibocsátóban.

19.1.3. Pont A Kibocsátó által, annak nevében vagy a leányvállalatai által birtokolt kibocsátói részvények száma, könyv szerinti értéke és névértéke

Sem a Kibocsátó, sem más a Kibocsátó nevében nem birtokol Kibocsátói Részvényt.

19.1.4. Pont Az átváltható értékpapírok, cserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok mennyisége és az irányadó feltételek és az átváltási, cserélési vagy jegyzési eljárások

A Kibocsátónak nincsenek átváltható vagy cserélhető értékpapírai, vagy opciós utalványai.

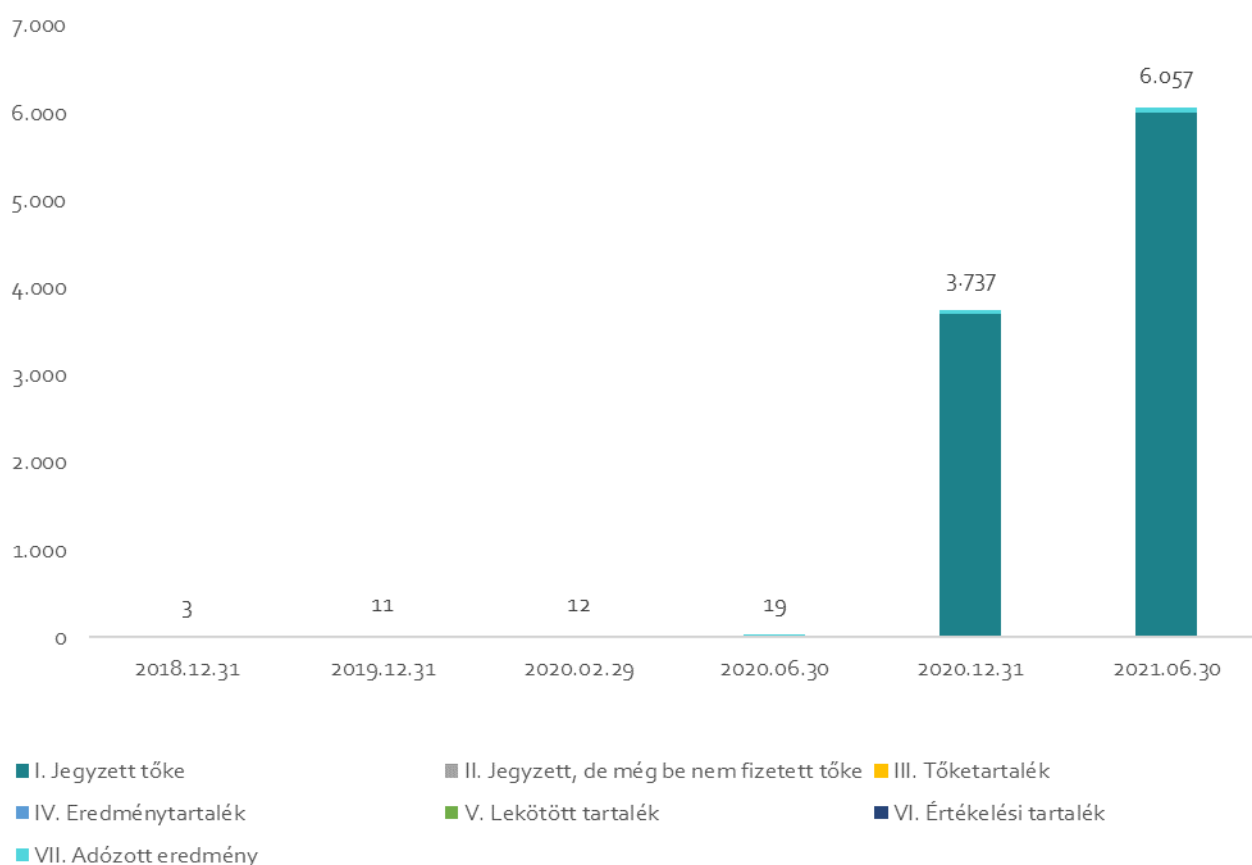
19.1.5. Pont A jóváhagyott, de ki nem bocsátott alaptőke megszerzési jogára és/vagy az ezzel kapcsolatos kötelezettségekre, illetve a tőkeemeléssel kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozó információk és feltételek

Nincs jóváhagyott, de végre nem hajtott tőkeemelés.

19.1.6. Pont Opciók jogok

A Kibocsátó csoportjának egyetlen tagjának tőkéjére sem vonatkozik opciós jog, illetve az sem feltételes sem feltétel nélküli megállapodás alapján sem köthető opciós joghoz.

19.1.7. Pont Az alaptőke előtörténete a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban



27. ábra: A Kibocsátó saját tőkéjének mértéke az egyes saját tőke elemek szerint, a vizsgált időszakokra (millió HUF, forrás: a Kibocsátó beszámoló)

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Tárgyév adózott eredménye	Teljes saját tőke
2018.12.31	3	-	-	-	-	0	3
2019.12.31	3	-	-0,021	-	-	7,7	10,7
2020.02.29	3	-	7,669	-	-	1,597	12,3
2020.06.30	5	-	7,266	-	-	6,505	18,8
2020.12.31	3 695,00	-	7,266	-	-	34,8	3 737,10
2021.06.30	6 000,00	-	0,005	-	-	56,9	6 056,95

28. ábra - A Kibocsátó saját tőkéjének alakulása

A Kibocsátó Jogelődje hárommillió forint, kizárólag pénzbani hozzájárulásból álló jegyzett tőkével alakult.

A Kibocsátó Jogelődje 2020. 03. 01. napjával átalakult a Kibocsátóvá és a Kibocsátó jegyzett tőkéje ötmillió forint volt és kizárólag pénzbeli hozzájárulásból állt az átalakulással történő létrejötte napjával.

A Kibocsátó növekedési stratégiája finanszírozása érdekében az Eprolius Hungary Zrt. a Kibocsátóban 2020. 05. 29. napjával 3.695.000.000 összegre emelte oly módon, hogy az addig fennállt 1.590.000.000 forint tulajdonosi hitel a Kibocsátóba apportálásra került, és további 2.105.000.000 forint pénzbeli hozzájárulás került a Kibocsátó rendelkezésére bocsátására.

A Kibocsátó a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba-vételéhez szükséges feltételek (legalább 5 milliárd forintos jegyzett tőke követelmény) teljesítése érdekében, valamint a növekedési stratégiája további finanszírozása érdekében a jegyzett tőkéjét 2021. 06. 11. napjával 6.000.000.000 forint összegre emelte. A tőkeemelés állt HUF 10.746.147 összeg, a Kibocsátó alaptőkén felüli vagyonából, azaz eredménytartalékból, továbbá az akkor még egyedüli részvényes Eprolius Hungary Zrt. által teljesített HUF 2.294.253.853 pénzbeli hozzájárulásból, amely pénzbeli hozzájárulás teljesítése HUF 2.288.826.958 tulajdonosi hitel beszámításával és HUF 5.426.895 összeg készpénzben történő befizetésével valósult meg.

#### 19.2. Pont A társaság alapító okirata és alapszabálya

A Kibocsátó Zártkörű Alapszabályát a Kibocsátó közgyűlése 2021.10.06. napján a 4/2021. (X.06.) számú határozatával és a Nyilvános Alapszabályát 2021.10.06. napján 8/2021. (X.06.) számú határozatával fogadta el és a Zártkörű Alapszabály 2021.10.06. napjától, a Nyilvános Alapszabály a Kibocsátó Részvényeinek a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetésének napjától hatályos. A Kibocsátó közgyűlése 2021.10.06. napjával és az 5/2021. (X.06.) számú határozatával döntött a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetéstől függő hatályú, nyilvánosan működő részvénytársasággá történő átalakulásról, és a 8/2021. (X.06.) számú határozatával elfogadta a Kibocsátónak a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetéstől függő hatállyal módosított alapszabályát.

#### 19.2.1. Pont A cégjegyzék és a cégjegyzékszám, a Kibocsátó célkitűzéseinek rövid bemutatása

A Kibocsátó cégjegyzékszám: 01-10-140687

A Kibocsátó célkitűzése: A magyarországi ingatlanpiacon kereskedelmi ingatlanok megvásárlásával és bérletbe adásával profit, haszon, adózott eredmény elérése.

#### 19.2.2. Pont Részvényosztályokhoz kapcsolódó elsőbbségi jogok és korlátozások

A Kibocsátó részvényeihez nem kapcsolódnak elsőbbségi jogok és korlátozások. A Kibocsátónak kizárólag egyetlen osztályba tartozó törzsrészvényei léteznek.

#### 19.2.3. Pont A Kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását késleltető, elhalasztó vagy megakadályozó rendelkezéseknek a bemutatása

A Kibocsátó Nyilvános Alapszabályának 8.2. pontja rendelkezik a jegyzési elsőbbségről (elővételi jogról), amely szerint amennyiben az alaptőke felemelésére pénzbeli hozzájárulás ellenében kerül sor, a Kibocsátó részvényeseit – első helyen a forgalomba hozott részvényekkel azonos részvénytársaságba tartozó részvénytellel rendelkező részvényeseket jegyzési elsőbbség, illetve zártkörű alaptőke-emelés esetén a részvények átvételére vonatkozó elsőbbségi jog illeti meg „pro rata” a részvényeik darabszámának arányában. A Kibocsátó Zártkörű Alapszabálya nem rendelkezik elsőbbségi jogról.

A Kibocsátó Nyilvános Alapszabálya szerint a Kibocsátó igazgatósága hirdetmény útján előzetesen köteles tájékoztatni a részvényeseket a jegyzési elsőbbségi jog, illetve a részvények átvételére vonatkozó elsőbbségi jog lehetőségéről, és gyakorlásának módjáról, így a részvények névértékéről, illetve kibocsátási értékéről, valamint e jog érvényesítésére nyitva álló időszak kezdő és zárónapjáról. A hirdetményben a Kibocsátó igazgatóság köteles közölni az alaptőke-emelés nagyságát, a kibocsátandó új részvények számát, névértékét, sorozatát, és a részvényekhez fűződő jogokat és kötelezettségeket, továbbá a részvények kibocsátási értékét és az ellenérték megfizetésének módját, valamint feltételeit.

A Kibocsátó Nyilvános Alapszabályának 8.6. pontja azonban lehetővé teszi, hogy a Kibocsátó közgyűlése, a Kibocsátó igazgatóságának írásbeli előterjesztése alapján, minősített többség szerint meghozott határozatában a jegyzési elsőbbségi jogot korlátozhassa, vagy kizárhassa alaptőke-emelés esetén.

## 20. Szakasz LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

### 20.1. Pont Lényeges szerződések

#### Gordiusz-al fennálló keretszerződés és egyedi vállalkozási szerződések

A Kibocsátó, mint megrendelő és a Gordiusz, mint vállalkozó 2020. 05. 04. napján határozatlan időtartamú vállalkozói keretszerződést kötöttek, amelynek tárgya a Kibocsátó beruházásaihoz kapcsolódó, továbbá a tulajdonát képező, valamint

által üzemeltetett ingatlanokkal kapcsolatos egyes építési-szerelési, kis generál, átalakítási, korszerűsítési, javítási munkálatok végzése a Gordiusz által. A keretszerződés alapján a jelen Tájékoztató napjáig a Kibocsátó és a Gordiusz 10 darab egyedi vállalkozási szerződést kötöttek összesen 168.229.816 forint összegben. A Keretszerződés alapján a Gordiusz két éves jótállási kötelezettség terheli a Kibocsátóval szemben a vállalkozási munkák hibátlan elvégzéséért.

#### Gordiusz-al fennálló üzletviteli szolgáltatási szerződés

A győri ingatlan vonatkozásában a Kibocsátó megbízási szerződést kötött a Gordiusz-al a győri ingatlan üzemeltetési feladatainak ellátására. A megbízási szerződés alapján az üzemeltetés magában foglal alapfeladatokat, tételes elszámolású feladatokat, kizárólag közreműködővel végzendő feladatokat, és egyéb feladatokat. A Gordiusz ezen szerződés vonatkozásában köteles fenntartani egy legalább HUF 2.000.000 / káresemény összegű felelősségbiztosítást.

#### Hitelszerződések (adatok HUF millió összegben megadva)

Hitelnyújtó	Hitelszerződés megkötésének dátuma	Lejárati idő	Hitelkeret	Felvett kölcsön	Kamat	Kamatperiódus	Törlesztés módja	Hitel célja	Típus
Raiffeisen Bank Zrt.	2021. 04. 08.	2031. 06. 17.	1.800	1.800	Fix évi 1,8%	3 hónap	Annuitásos, 29%-os ballon végtörlesztéssel	Szabad felhasználás	NHP Hajrá
Raiffeisen Bank Zrt.	2020. 10. 13.	2030. 09. 17.	1.300	1.300	Fix évi 1,9%	3 hónap	Annuitásos, 28%-os ballon végtörlesztéssel	Szabad felhasználás	NHP Hajrá
Raiffeisen Bank Zrt.	2020. 09. 29.	2027. 05. 28.	450	450	Fix évi 1,35%	3 hónap	Egyenlő részletekben történő tőketörlesztés	CAPEX beruházás a budapesti gyömrői úti ingatlan vonatkozásában	Eximbank

#### Biztosítási szerződések

A Kibocsátó az ingatlanjai vonatkozásában all-risk típusú vagyonbiztosítással, kiegészítő all-risk típusú üzemszünet-biztosítással, és kombinált (általános, szolgáltatói, bérbeadó, és alvállalkozói) felelősségbiztosítással rendelkezik, amely alapjául szolgáló biztosítási szerződést a UNION Vienna Insurance Group Biztosító Zrt.-vel kötötte a Kibocsátó. A kockázatviselés kezdete 2019. 02. 22. és a biztosítás tartama határozatlan idejű, amelyen belül egy biztosítási időszak egy év időtartamú.

A biztosítás főbb adatai a következők:

<b>All risk vagyonbiztosítás</b>	
<i>Biztosított Vagyontárgyak</i>	<i>Biztosított vagyontárgyak értéke</i>
Épület, építmény	HUF 6.838.200.000
Épület gépészet	HUF 100.000.000
Készpénz	HUF 250.000
Előgondoskodás épület, építmény és beruházás vagyoncsoportra	HUF 200.000.000
Többletköltség	HUF 20.000.000
<b>Összesen</b>	<b>HUF 7.158.450.000</b>
<b>Límitok</b>	
Betöréses lopás, rablás és az annak során okozott rongálási károk	HUF 25.000.000 / év
Vandalizmus, betörési kísérlet	HUF 2.000.000 / kár / év
Üvegtörés biztosítás	HUF 1.000.000 / kár / év
Többletköltség limit	Részleges kár esetén a többletköltség limite a megállapított kár 20%-a
<b>Önrész</b>	

Általában	HUF 100.000 / kár
Vandalizmus és/vagy betörési kísérlet	HUF 50.000 / kár
Üvegtörés esetén	HUF 10.000 / kár
<b>Kiegészítő all risk üzemszünet-biztosítás</b>	
Állandó költség	HUF 25.000.000
Többletköltség	HUF 0
Biztosítási összeg	HUF 25.000.000
Fedezeti összeg	HUF 25.000.000
Fedezeti idő	12 hónap
Önrész	5 nap / kár
<b>Kombinált (általános és bérbeadó) felelősségbiztosítás</b>	
Kombinált limit	HUF 50.000.000 / kár
	HUF 100.000.000 / kár
Önrész	10% de min. HUF 50.000 / kár
<b>Korlátozások</b>	
A biztosítások szabadban tárolt vagyontárgyakra nem terjednek ki.	
A biztosítások nem terjednek ki azokra a károokra, amelyek bármilyen (bakteriális, vírusos, stb.) kórokozói eredetű járványos megbetegedéssel, betegséggel, vagy fertőzéssel összefüggésben következnek be, és amelyek a kórokozó bármely fajtájától, mutációjától, illetve variánsaitól származnak.	
<b>Terhek</b>	
Raiffeisen Bank Zrt. zálogjog a Budapest Gyömrői úti ingatlant ért károk esetére fizetendő biztosítási követelésre	Mindekori hitel (HUF 450.000.000) és járulékai, de maximum a biztosítás összegéig
Raiffeisen Bank Zrt. zálogjog a Budapest Váci úti, bajai, miskolci, és szekszárdi ingatlanokat ért károk esetére fizetendő biztosítási követelésre	Mindekori hitel (HUF 1.800.000.000) és járulékai, de maximum a biztosítás összegéig

#### B2 Real Home Kft. ingatlanközvetői szerződés

A Kibocsátó a bajai, miskolci, és szekszárdi ingatlanok bérbeadására vonatkozóan ingatlanközvetítői szerződést kötött a B2 Real Home Kft. ingatlanközvetítővel, amely szerződés alapján a jelzett ingatlanoknak a szerződés szerinti elvárt hozamszint feletti bérbeadása esetén a Kibocsátó saját előzetes becslése alapján kb. HUF 100.000.000 összegű jutalékot lesz köteles fizetni az ingatlanközvetítőnek.

#### Energiahatékonysági támogatási szerződések

A szekszárdi és dombóvári ingatlanok előző tulajdonosa által a GINOP-4.1.4-19 – Megújuló energia használatát, energiahatékonyság növelését célzó épületenergetikai fejlesztések támogatása című elnyert pályázatokra vonatkozó támogatási szerződések a Kibocsátóra az eredeti pályázó, Arzenál 2000 Kft.-ről átruházásra kerültek. A támogatási szerződés szerinti támogatási összeg a dombóvári ingatlan esetében HUF 47.956.250 és a szekszárdi ingatlan esetében HUF 64.210.333 összeg. A támogatási szerződés szerinti támogatási összegek lehívását követően a támogatási összegekkel el kell számolni, amely elszámolás esetleges hibája esetén a támogatási összeg részben vagy egészben visszafizetendővé válhat a Kibocsátó által.

## **21. Szakasz RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK**

### 21.1. Pont Dokumentumok elérhetősége

A jelen Tájékoztató és a jelen Regisztrációs Okmány érvényessége alatt a következő a Kibocsátó következő dokumentumaiba lehet betekinteni: (i) a Kibocsátó hatályos alapszabálya és a jövőben hatályba lépő, de függő hatállyal már elfogadott alapszabálya, (ii) a Kibocsátó (és Jogelődje) valamennyi beszámolója és vagyonmérlege és ezek valamennyi mellékletei. Az előbbi dokumentumok a Kibocsátó [www.eprolusingatlan.hu](http://www.eprolusingatlan.hu) url elérhetőségen keresztül tekinthetők meg.

#### 4. TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VAGY ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK ÁLTAL KIBOCSÁTOTT BEFEKTETÉSI JEGYEKRE VONATKOZÓ ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK

##### 1. Szakasz FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA

1.1. Pont Az értékpapírijegyzékben megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek

A jelen értékpapírijegyzékben („Értékpapírijegyzék”), továbbá a Tájékoztatóban megadott információkért felelős személy(ek): a Kibocsátó (képviseli: Érdi Zoltán Tamás (anyja neve: Csató Zsuzsanna; születési idő: 1981.03.23.; lakcím: 2093 Budajenő, Erdésház utca 19. A. ép.) igazgatósági tag).

1.2. Pont Az értékpapírijegyzékért felelős személyek nyilatkozata

A Tájékoztatót, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírijegyzéket is, teljes egészében a Kibocsátó készítette el és az abban foglalt valamennyi információért a Kibocsátó tartozik felelősséggel. A Tpt. 29. § (1) bekezdése alapján a Tájékoztató, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírijegyzéket is, félrevezető tartalmával vagy információ elhallgatásával esetlegesen okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó tartozik felelősséggel. Ezen felelősség a Kibocsátót a Tájékoztató közzétételétől számított öt évig terheli és ezen felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható. A jelen Pontban rögzített felelősség kiterjed a Tájékoztatóban, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírijegyzéket is, foglalt valamennyi információra, illetve arra is, ha abból valamilyen információ hiányzik.

A Tájékoztatót a Kibocsátó törvényes képviselőjében, cégjegyzés útján aláíró Érdi Zoltán Tamás (anyja neve: Csató Zsuzsanna; születési idő: 1981.03.23.; lakcím: 2093 Budajenő, Erdésház utca 19. A. ép.) igazgatósági tag, a Tájékoztatóban szereplő valamennyi információért vagy információ hiányáért felelős Kibocsátó képviselőjében, a Tpt. 29. § (2) bekezdésével, a Prospektus Rendelet 11. cikk (1) bekezdésével, és a Prospektus Bizottsági Rendelet 11. számú mellékletének 1.2 pontjával összhangban, ezennel

*kijelenti és nyilatkozik,*

hogy a Tájékoztató, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírijegyzéket is, a valóságnak megfelelő tényeket, adatokat, állításokat, és információkat tartalmaz, továbbá nem hallgat el olyan tényeket, adatokat, vagy információkat amelyek a Részvények, vagy a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak; és

a Kibocsátó a Tájékoztató, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírijegyzéket is, elkészítése során a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy a Tájékoztató, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírijegyzéket is, tartalmazzon minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének, és ezek várható alakulásának, továbbá a Részvényeknek és az azokhoz kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatokat és információkat; és

a Kibocsátó legjobb tudomása szerint, a Tájékoztatóban, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírijegyzéket is, foglalt adatok, adatszoportosítások, elemzések, lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének, és ezek várható alakulásának, továbbá a Részvényeknek és az azokhoz kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését; és

a Tájékoztatóban, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírijegyzéket is, szereplő adatok és információk a Kibocsátó legjobb tudomása szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A jelen Pontban rögzített felelősségvállaló nyilatkozat kiterjed a Tájékoztatóban, beleértve annak minden részét és fejezetét, így különösen többek között az Összefoglalót, a Regisztrációs Okmányt, és az Értékpapírijegyzéket is, foglalt valamennyi információra, illetve arra is, ha abból valamilyen információ hiányzik.

A jelen nyilatkozat keltezése a jelen Tájékoztató keltezésével azonos.

1.3. Pont Az értékpapírijegyzékben szakértői minőségben közreműködő személyek

Nincsenek ilyen személyek.

1.4. Harmadik féltől származó információk

A Kibocsátó a jelen Tájékoztató maga készítette le, amelynek során harmadik fél által közzétett, vagy harmadik féltől származó adatokat és információkat, a jelen Tájékoztatóban az adott szövegrésznél jelzett hivatkozásokon túl nem használt fel. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint valamennyi a jelen Tájékoztatóban szereplő adatot és információt, ha az harmadik személytől származik, pontosan vett át a jelen Tájékoztató olyan szövegrészeinél, ahol harmadik személy forrás került megjelölésre. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint, illetve amilyen mértékben erről a harmadik fél által közzétett információkból az elvárható gondosság tanúsítása mellett megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

A jelen Tájékoztatóban hivatkozott harmadik személy források a következők:

- (i) az IDD Budapest Kft. 2020. szeptember 2-i fordulónappal elkészített értékbecslésről szóló szakvéleménye a Budapest Gyömrői úti ingatlanra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (ii) az Euro-Immo Expert Kft. 2020. november 16-i fordulónappal elkészített értékbecslésről szóló szakvéleménye a miskolci ingatlanra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (iii) az Euro-Immo Expert Kft. 2020. november 9-i fordulónappal elkészített értékbecslésről szóló szakvéleménye a bajai ingatlanra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (iv) az Euro-Immo Expert Kft. 2020. november 9-i fordulónappal elkészített értékbecslésről szóló szakvéleménye a szekszárdi ingatlanra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (v) az IDD Budapest Kft. 2020. szeptember 4-i fordulónappal elkészített értékbecslésről szóló szakvéleménye a győri ingatlanra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (vi) a Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. 2017. szeptember 30-i fordulónappal elkészített értékbecslésről szóló szakvéleménye a Budapest Illatos úti ingatlanra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (vii) az Arzenál 2000 Kft. GINOP-4.1.4-19 - Megújuló energia használatát, energiahatékonyság növelését célzó épületenergetikai fejlesztések támogatása című pályázat adatlapja és támogatói okirata a szekszárdi ingatlanra vonatkozó energiahatékonysági támogatásra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (viii) az Arzenál 2000 Kft. GINOP-4.1.4-19 - Megújuló energia használatát, energiahatékonyság növelését célzó épületenergetikai fejlesztések támogatása című pályázat adatlapja és támogatói okirata a bajai ingatlanra vonatkozó energiahatékonysági támogatásra vonatkozó információk vonatkozásában;
- (ix) a Kibocsátó igazgatósági, felügyelőbizottsági, és auditbizottsági tagjai – a Tájékoztatóban szereplő, rájuk vonatkozó információk vonatkozásában;
- (x) a Központi Statisztikai Hivatal („KSH”) – az „Üzleti áttekintés” és a „Trendek” fejezetek bemutatása vonatkozásában;
- (xi) a BÉT <https://www.bet.hu/> url címen elérhető weboldala – „A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok” „Szűkebb verseny környezet elemzése” rész bemutatása vonatkozásában;
- (xii) a Graphisoft Park SE [www.graphisoftpark.hu](http://www.graphisoftpark.hu) url címen elérhető weboldala – „A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok” „Szűkebb verseny környezet elemzése” rész bemutatásánál a Graphisoft Park SE vonatkozásában;
- (xiii) a Finext Nyrt. [www.finextnyrt.hu](http://www.finextnyrt.hu) url címen elérhető weboldala – „A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok” „Szűkebb verseny környezet elemzése” rész bemutatásánál a Finext Nyrt. vonatkozásában;
- (xiv) a Sundell Estate Nyrt. [www.sundell.hu](http://www.sundell.hu) url címen elérhető weboldala – „A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok” „Szűkebb verseny környezet elemzése” rész bemutatásánál a Sundell Estate Nyrt. vonatkozásában;
- (xv) a BIF Nyrt. [www.bif.hu](http://www.bif.hu) url címen elérhető weboldala – „A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok” „Szűkebb verseny környezet elemzése” rész bemutatásánál a BIF Nyrt. vonatkozásában; és
- (xvi) az MNB – az „Üzleti áttekintés” és a „Trendek” fejezetek bemutatása vonatkozásában.



1.5. Nyilatkozatok jóváhagyásról

A Tájékoztatót a Kibocsátó törvényes képviselőjében, cégjegyzés útján aláíró Érdi Zoltán Tamás (anyja neve: Csató Zsuzsanna; születési idő: 1981.03.23.; lakcím: 2093 Budajenő, Erdészház utca 19. A. ép.) igazgatósági tag, a Tájékoztatóban szereplő valamennyi információért vagy információ hiányáért felelős Kibocsátó képviselőjében, a Tpt. 29. § (2) bekezdésével és a Prospektus Bizottsági Rendelet 11. számú mellékletének 1.5 pontjával összhangban, ezennel

*kijelenti és nyilatkozik,*

hogy a jelen Tájékoztató a Magyar Nemzeti Bank, mint a Prospektus Rendelet szerinti illetékes hatóság, a Prospektus Rendelet szerinti teljességre, érthetőségre, és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából jóváhagyta, amely jóváhagyás nem tekinthető a Kibocsátó jóváhagyásának.

A jelen nyilatkozat keltezése a jelen Tájékoztató keltezésével azonos.

2. Szakasz KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Részvényekre vonatkozó kockázati tényezők a Tájékoztató 2.2 Pontjában kerültek ismertetésre.

3. Szakasz ALAPVETŐ INFORMÁCIÓK

3.1. Pont A működő tőkééről szóló nyilatkozat

A Kibocsátó tőkehelyzete stabil. A Kibocsátó működéséhez szükséges működő tőke és likviditás megfelelően biztosított.

3.2. Pont Tőkeellátottság és kötelezettségek

Az alábbi táblázatot a Kibocsátó 2021.6.30-i dátumon érvényes adatokkal töltötte fel.

Összes rövid lejáratú adósság <sup>70</sup> (a nem rövid lejáratú adósság rövid lejáratú része is)		
Garantált <sup>71</sup>	Fedezett	Nem garantált/nem fedezett
HUF 60.434.000	HUF 135.508.058	HUF 0
Összes nem rövid lejáratú adósság <sup>72</sup> (a nem rövid lejáratú adósság rövid lejáratú része nélkül)		
Garantált	Fedezett	Nem garantált/nem fedezett
HUF 1.739.566.000	HUF 3.323.346.455	HUF 0
Saját tőke		
Alaptőke	Jogszabály által előírt tartalékok	Egyéb tartalékok
HUF 6.000.000.000	HUF 0	HUF 0
Alaptőke és tartalékok összesen (saját tőke a tárgyévi adózott eredmény nélkül)		
HUF 6.000.005.000		

Az alábbi táblázatot a Kibocsátó 2021.6.30-i dátumon érvényes adatokkal töltötte fel.		
<b>A</b>	Készpénz	HUF 1.730.912.000
<b>B</b>	Pénzeszköz-egyenértékesek	HUF 0
<b>C</b>	A forgóeszközök közé sorolt egyéb pénzügyi eszközök	HUF 0
<b>D</b>	<b>Likviditás (A + B + C)</b>	HUF 1.730.912.000
<b>E</b>	Rövid lejáratú pénzügyi adósságok (a hitelviszonyt megtestesítő eszközökkel együtt, de a nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része nélkül)	HUF 0
<b>F</b>	A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része	HUF 135.508.058
<b>G</b>	<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (E + F)</b>	HUF 135.508.058
<b>H</b>	<b>Nettó rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (G - D)</b>	HUF -1.595.404.000

<sup>70</sup> A táblázat a bemutatott adósságokra vonatkozóan a Kibocsátó hiteleire vonatkozó fennálló tőketartozás összegét tartalmazza.

<sup>71</sup> A Kibocsátó adatszolgáltatása alapján minden garantált rövid lejáratú adósság (és hosszú lejáratú adósság rövid lejáratú része) fedezett, ugyanakkor nem minden fedezett rövid lejáratú adósság (és hosszú lejáratú adósság rövid lejáratú része) garantált. A rövid lejáratú adósság (és hosszú lejáratú adósság rövid lejáratú része) teljes összege 2021.6.30-án HUF 135.508.058.

<sup>72</sup> A Kibocsátó adatszolgáltatása alapján minden garantált nem rövid lejáratú adósság (a nem rövid lejáratú adósság rövid lejáratú része nélkül) fedezett, ugyanakkor nem minden fedezett nem rövid lejáratú adósság (a nem rövid lejáratú adósság rövid lejáratú része nélkül) garantált. A nem rövid lejáratú adósság (a nem rövid lejáratú adósság rövid lejáratú része nélkül) teljes összege 2021.6.30-án HUF 3.323.346.455.

<b>I</b>	Nem rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (a rövid lejáratú rész és a hitelviszonyt megtestesítő eszközök nélkül).	0
<b>J</b>	Hitelviszonyt megtestesítő eszközök	HUF 3.323.347.000
<b>K</b>	Nem rövid lejáratú szállítói és egyéb kötelezettségek	HUF 41.445.000
<b>L</b>	<b>Nem rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (I + J + K)</b>	HUF 3.364.792.000
<b>M</b>	<b>Összes pénzügyi kötelezettség (H + L).</b>	HUF 1.769.388.000

3.3. Pont A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége

A jelen Tájékoztató alapján nem történik kibocsátás vagy ajánlattétel, így ezen pont nem alkalmazandó.

3.4. Pont Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása

A jelen Tájékoztató alapján nem történik kibocsátás vagy ajánlattétel, így ezen pont nem alkalmazandó.

#### 4. Szakasz A FELAJÁNLOTT/PIACRA BEVEZETETT ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

4.1. Pont A piacra bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, a nemzetközi értékpapír-azonosító számmal („ISIN”) együtt

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

4.2. Pont Az értékpapírok létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok

A Részvények létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok a következők:

- 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról („Tpt.”);
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről („Ptk.”); és
- 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”).

4.3. Pont Tájékoztató arról, hogy az értékpapírok névre vagy bemutatóra szólnak-e, illetve nyomdai úton vagy dematerializált formában készültek-e

A Részvények névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvények. A nyilvántartást vezető szervezet neve és címe: KELER Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72., cégjegyzékszám: Cg.01-10-042346).

4.4. Pont Az értékpapír-kibocsátás pénzneme

A Részvények pénzneme HUF, vagyis magyar forint.

4.5. Pont Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése

- (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 százalékkal rendelkező részvényesek jogosultak;

- (vi) egyéb jogok: a Kibocsátó kizárólag törzsrésvényekkel 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 fizetési képtelenség miatti megszűnése esetén a felszámolás körébe tartozó vagyonból történő kielégítésre a Csődtörvény rendelkezései irányadók.

A Kibocsátó akár fizetési képtelenségi eljárás, akár végelszámolás keretében történő jogutód nélküli megszűnése esetén elveszitheti 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 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 a Kibocsátó elért eredményének 90%-nak összegét, akkor a igazgatóság a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.

- 4.6. Pont Új Kibocsátásra és előállításra vonatkozó határozatokról, felhatalmazásokról és jóváhagyásokról szóló nyilatkozat

A jelen tájékoztató alapján nem történik új kibocsátás vagy részvényelőállítás, így a jelen pont nem alkalmazandó.

- 4.7. Pont Az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja

A jelen tájékoztató alapján nem történik új kibocsátás vagy részvényelőállítás, így a jelen pont nem alkalmazandó.

- 4.8. Pont Az értékpapírok átruházhatóságára vonatkozó korlátozások ismertetése

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

- 4.9. Pont Nyilatkozat felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozás meglétéről

A Kibocsátó sem Zártkörű Alapszabálya, sem Nyilvános Alapszabálya a Részvényekkel kapcsolatban nem tartalmaz kötelező vételi ajánlatra és/vagy kizsorításra és/vagy kényszereladásra vonatkozó rendelkezéseket. A Tpt. 68. §-a szerint az MNB által jóváhagyott nyilvános vételi ajánlatot kell tenni a céltársaságban történő huszonöt százalékos meghaladó mértékű befolyásszerzéshez, ha a befolyást szerző Részvényesen kívül senki sem rendelkezik a szavazati jogok tíz százalékát meghaladó befolyással, vagy a harminchárom százalékos meghaladó mértékű befolyásszerzéshez. A Tpt. 76/D. § (1) bekezdése értelmében, ha a Tpt. 69. § (6) bekezdésének e) pontja szerint az ajánlattevő (i) a vételi ajánlat, illetve az önkéntes vételi ajánlat felügyeleti jóváhagyására vonatkozó kérelmében úgy nyilatkozott, hogy a vételi jogával élni kíván; (ii) a sikeres vételi ajánlat, illetve az önkéntes vételi ajánlat lezárását követő három hónapon napon belül kilencven százalékos elérést vagy azt meghaladó mértékű befolyással rendelkezik a céltársaságban; és (iii) igazolja, hogy megfelelő fedezettel rendelkezik a vételi jog tárgyát képező részvények megszerzéséhez szükséges ellenérték teljesítéséhez, akkor a vételi ajánlat, illetve az önkéntes vételi ajánlat lezárását követő három hónapon belül vételi jogot gyakorolhat a céltársaságnak a tulajdonába nem került részvényei tekintetében. Ha a vételi ajánlati eljárás lezárásakor az ajánlattevőnek a céltársaságban fennálló befolyása eléri a kilencven százalékos elérést, a fennmaradó részvények tulajdonosainak a kilencven százalékos befolyás bejelentésének közzétételét követő kilencven napon belül írásban megtett kérésére köteles a részvényeket is megvásárolni.

- 4.10. Pont Az előző pénzügyi évben és a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a Kibocsátó saját tőkéjére vonatkozóan tett nyilvános vételi ajánlat

A Kibocsátó Részvényeire, illetve saját tőkéjére az előző pénzügyi évben és a folyó pénzügyi évben a Tájékoztató dátumát megelőző időszakban nem tettek nyilvános vételi ajánlatot.

- 4.11. Pont Az értékpapírok adóügyi kezelésére vonatkozó információk

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a befektető tagállama és a Kibocsátó bejegyzése szerinti ország (Magyarország) adójogszabályai, továbbá a befektető tagállama és a Kibocsátó bejegyzése szerinti ország (Magyarország) közötti esetlegesen fennálló kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény, annak különösen a jövedelem-, vagyon-, osztalék-, és forrásadóra vonatkozó esetleges rendelkezései befolyással lehetnek a Részvényekből származó jövedelemre. A befektetőknek javasolt minden esetben adószakértővel konzultálniuk a Részvényekből származó jövedelmük adózásával kapcsolatban.

4.12. Pont Szanalás befektetésekre gyakorolt lehetséges hatása

A Kibocsátó nem tartozik és nem kerülhet szanalási eljárás hatálya alá, így a jelen pont nem alkalmazandó.

4.13. Pont Az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetést kérő személynek a megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogalany-azonosítóját („LEI”)

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**”).

**5. Szakasz AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ NYILVÁNOS AJÁNLATTÉTEL FELTÉTELEI**

A jelen Tájékoztató alapján nem történik nyilvános ajánlattétel, így a jelen szakasz nem alkalmazandó.

**6. Szakasz A PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSRE ÉS A KERESKEDÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK**

6.1. Pont Szabályozott piacra történő bevezetési iránti kérelem benyújtásáról szóló tájékoztatás

A Kibocsátó a jelen Tájékoztató közzétételének időpontjában meglévő Részvényeinek bevezetését kezdeményezi a Budapesti Értéktőzsde által működtetett szabályozott piacra. A Kibocsátó a meglévő Részvényeinek bevezetését a Budapesti Értéktőzsdén kívül nem kezdeményezi más szabályozott vagy azzal egyenértékű piacra. Mindemellett a Kibocsátó nem tagja és nem lesz tagja olyan harmadik országbeli piacnak, multilaterális kereskedési rendszernek és kkv-tőkefinanszírozási piacnak, amelyen a Részvényekkel vagy azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek vagy kereskedni fognak. A Kibocsátó jelzi, hogy a Részvények Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését nem biztos, hogy a Budapesti Értéktőzsde jóvá fogja hagyni.

6.2. Pont Azon piacok ahol már kereskednek az értékpapírokkal

A Kibocsátó Részvényeivel jelenleg nem kereskedne semmilyen más piacon.

6.3. Pont Bevezetéssel egyidejűleg zártkörben jegyzett vagy elhelyezett értékpapírok

Nem történik a bevezetéssel egyidejűleg zártkörű értékpapírelhelyezés.

6.4. Pont Közvetítők és árjegyzők adatai

A Részvények vonatkozásában nincs olyan személy aki közvetítőként vagy árjegyzőként járna el.

6.5. Pont Stabilizációra vonatkozó információk

6.5.1. Pont Stabilizációs intézkedések bevezethetősége

A Részvények vonatkozásában nincs lehetőség stabilizációs intézkedések bevezethetőségére, így a jelen pont nem alkalmazandó.

6.6. Pont Túljegyzés és meghirdetett mennyiségén felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója („greenshoe”)

A Részvények vonatkozásában nincs ilyen opció vagy jog.

**7. Szakasz ELADÓ ÉRTÉKPAPÍROKKAL RENDELKEZŐK**

A jelen Tájékoztató alapján nem történik értékpapír értékesítés, így a jelen pont nem alkalmazandó.

**8. Szakasz A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLATTÉTEL KÖLTSÉGE**

8.1. Pont A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség

A jelen Tájékoztató alapján nem történik értékpapír értékesítés, így a jelen pont nem alkalmazandó.

**9. Szakasz FELHÍGULÁS**

A jelen Tájékoztató alapján nem történik értékpapír értékesítés, így a jelen pont nem alkalmazandó.

**10. Szakasz KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK**

**10.1. Pont Tanácsadók adatai**

A jelen Tájékoztató elkészítésével kapcsolatban a Kibocsátó jogi tanácsadója az Erdős Gábor és Bokor Luca Ügyvédi Iroda (székhely: 1025 Budapest, Csejtei u. 15-19/D. I/4.; eljáró ügyvéd: dr. Erdős Gábor).

**10.2. A jelen Tájékoztató elkészítésével kapcsolatban a Kibocsátó tranzakciós tanácsadója a Concorde MB Partners Kft. (székhely: 1051 Budapest, József Attila utca 1. 1. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-271355; adószám: 25372319-2-41; képviselő: Nagy Kálmán). Pont Az értékpapírjegyekben szereplő egyéb információk, amelyek könyvvizsgálatát vagy felülvizsgálatát jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók elvégezték, és erről jelentést készítettek**

Nincsenek ilyen információk.

KERESZTHIVATKOZÁSI TÁBLA

TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY

BIZOTTSÁG (EU) 2019/980 FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ RENDELETE 1. melléklete szerinti tartalom		Tájékoztatóban elfoglalt hely
1. SZAKASZ	FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA	3. Rész 1. Szakasz
1.1. pont	A regisztrációs okmányban megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása, az utóbbi esetben az érintett részek feltüntetésével. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületeinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását; jogi személyek esetén fel kell tüntetni a nevet és a bejegyzett székhelyet.	3. Rész 1. Szakasz 1.1. Pont
1.2. pont	A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint a regisztrációs okmányban foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és a regisztrációs okmányból nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket. Adott esetben a regisztrációs okmány egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint a regisztrációs okmány azon részeiben foglalt információk, amelyekért felelősek, megfelelnek a tényeknek, és a regisztrációs okmány ezen részeiből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az azokból levonható következtetéseket.	3. Rész 1. Szakasz 1.2. Pont
1.3. pont	Amennyiben a regisztrációs okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy következő adatait: a) név; b) üzleti elérhetőség; c) szakképesítések; d) a kibocsátóban levő jelentős érdekelttség, ha van ilyen. Ha a nyilatkozat vagy jelentés a kibocsátó kérésére készült, ki kell jelteni, hogy a nyilatkozat vagy jelentés azon személy beleegyezésével került a regisztrációs okmányba, aki engedélyezte a regisztrációs okmány érintett részének tartalmát a tájékoztató céljára.	3. Rész 1. Szakasz 1.3. Pont
1.4. pont	Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, meg kell erősíteni, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben erről a harmadik fél által közzétett információkból megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Ezenfelül meg kell adni az információforrás(oka)t is.	3. Rész 1. Szakasz 1.4. Pont
1.5. pont	A következőkre vonatkozó nyilatkozat: a) a [regisztrációs okmány/tájékoztatót] jóváhagyta a(z) [az illetékes hatóság neve] mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság; b) a(z) [az illetékes hatóság neve] ezt a [regisztrációs okmány/tájékoztatót] csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következtetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá; c) az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az e [regisztrációs okmány/tájékoztató] tárgyát képező kibocsátó jóváhagyásaként.	3. Rész 1. Szakasz 1.5. Pont
2. SZAKASZ	JOGSZABÁLY SZERINT ENGEDÉLYEZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK	3. Rész 2. Szakasz
2.1. pont	A kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe (valamint szakmai testületekben való tagsága) a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakra vonatkozóan.	3. Rész 2. Szakasz 2.1. Pont

2.2. pont	Amennyiben könyvvizsgálók a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban lemondtak, leváltották őket vagy megbízásukat nem újítták meg, ennek részletei, ha lényegesek.	3. Rész 2. Szakasz 2.2. Pont
3. SZAKASZ	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	3. Rész 3. Szakasz
3.1. pont	A kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása, korlátozott számú kategóriában, a „Kockázati tényezők” című részben. Minden egyes kategóriában a kibocsátó, az ajánlattevő vagy a szabályozott piacra való bevezetést kérő személy által végzett értékelés alapján a leglényegesebb kockázatok – figyelemmel a kibocsátóra gyakorolt negatív hatásokra és az előfordulásuk valószínűségére – kell először feltüntetni. A kockázatok alá kell támasztania a regisztrációs okmány tartalmának.	2. Rész 2.1. Pont
4. SZAKASZ	A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	3. Rész 4. Szakasz
4.1. pont	A kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve.	3. Rész 4. Szakasz 4.1. Pont
4.2. pont	A kibocsátó cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszám és jogalany-azonosítója („LEI”).	3. Rész 4. Szakasz 4.2. Pont
4.3. pont	A kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, kivéve, ha határozatlan időre hozták létre.	3. Rész 4. Szakasz 4.3. Pont
4.4. pont	A kibocsátó székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének (vagy – amennyiben az eltér a bejegyzett székhelyétől – tevékenysége elsődleges helyének) címe, telefonszáma, valamint a kibocsátó weboldala, ha van ilyen, azzal a felelősségkizáró nyilatkozattal, hogy a weboldalon szereplő információk nem képezik a tájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek a tájékoztatóba.	3. Rész 4. Szakasz 4.4. Pont
5. SZAKASZ	ÜZLETI ÁTTEKINTÉS	3. Rész 5. Szakasz
5.1. pont	Fő tevékenységek	3. Rész 5. Szakasz 5.1. Pont
5.1.1. pont	A kibocsátó működése és fő tevékenységei jellegének, valamint az ahhoz kapcsolódó kulcstényezőknek a bemutatása, az értékesített termékek és/vagy nyújtott szolgáltatások főbb kategóriái a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében;	3. Rész 5. Szakasz 5.1.1. Pont
5.1.2. pont	A már bevezetett jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások feltüntetése, és olyan mértékben, amennyire az új termékek vagy szolgáltatások fejlesztését nyilvánosságra hozták, a fejlesztésük helyzetének bemutatása.	3. Rész 5. Szakasz 5.1.2. Pont
5.2. pont	Legfontosabb piacok Azon főbb piacok bemutatása, amelyeken a kibocsátó verseng, ideértve a teljes bevétel működési szegmensenkénti és földrajzi piaconkénti bontását a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében.	3. Rész 5. Szakasz 5.2. Pont
5.3. pont	A kibocsátó üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események.	3. Rész 5. Szakasz 5.3. Pont
5.4. pont	Stratégia és célok	3. Rész 5. Szakasz 5.4. Pont

	A kibocsátó pénzügyi és nem pénzügyi (ha van ilyen) stratégiájának és céljainak bemutatása. Ennek a leírásnak figyelembe kell vennie a kibocsátó jövőbeli kihívásait és kilátásait.	
5.5. pont	Amennyiben a kibocsátó üzleti tevékenysége vagy jövedelmezősége szempontjából jelentőséggel bír, összefoglaló adatok arról, hogy a kibocsátó milyen mértékben függ szabadalmaktól, engedélyektől, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésektől vagy új gyártási eljárásoktól.	3. Rész 5. Szakasz 5.5. Pont
5.6. pont	A kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok.	3. Rész 5. Szakasz 5.6. Pont
5.7. pont	Beruházások	3. Rész 5. Szakasz 5.7. Pont
5.7.1. pont	A kibocsátó lényeges beruházásainak bemutatása (az összeg feltüntetésével), a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében, a regisztrációs okmány keltéig.	3. Rész 5. Szakasz 5.7.1. Pont
5.7.2. pont	A kibocsátó folyamatban levő azon lényeges beruházásainak bemutatása, amelyek tekintetében már vállalt biztos elkötelezettséget, ideértve a befektetések földrajzi megoszlását (belföldi és külföldi) és a finanszírozás módját (belső vagy külső forrásokból).	3. Rész 5. Szakasz 5.7.2. Pont
5.7.3. pont	Azon vegyes vállalatokra és vállalkozásokra vonatkozó információk, amelyek tőkájében a kibocsátó részesedéssel rendelkezik, és amelyek valószínűleg jelentősen befolyásolják a kibocsátó saját eszközeinek, forrásainak, pénzügyi helyzetének valamint eredményének értékelését.	3. Rész 5. Szakasz 5.7.3. Pont
5.7.4. pont	Azon környezetvédelmi kérdések bemutatása, amelyek a kibocsátó tárgyi eszközeinek felhasználását érinthetik.	3. Rész 5. Szakasz 5.1.1. és 5.7.4. Pont
6. SZAKASZ	SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	3. Rész 6. Szakasz
6.1. pont	Amennyiben a kibocsátó egy csoport tagja, a csoport és a kibocsátó csoporton belüli pozíciójának rövid ismertetése. Ez készülhet a szervezeti felépítést bemutató ábra formájában – vagy a leíráshoz mellékelhető ilyen ábra –, ha az segíti a szervezeti felépítés tisztázását.	3. Rész 6. Szakasz 6.1. Pont
6.2. pont	A kibocsátó jelentős leányvállalatainak felsorolása, ideértve a leányvállalat nevét, a bejegyzés vagy székhely szerinti országot, a tulajdonosi jogokban való részesedést és a szavazati jogokban való részesedést, ha az nem egyezik meg az előbbivel.	3. Rész 6. Szakasz 6.2. Pont
7. SZAKASZ	AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE	3. Rész 7. Szakasz
7.1. pont	Pénzügyi helyzet	3. Rész 7. Szakasz 7.1. Pont
7.1.1. pont	Amennyiben a regisztrációs okmány máshol nem ismerteti, és amennyiben az szükséges a kibocsátó vállalkozása egészének megértéséhez, a kibocsátó vállalkozása fejlődésének és teljesítményének, valamint helyzetének megbízható bemutatása az egyes évek és évközi időszakok vonatkozásában, amelyek a múltbeli pénzügyi információk szempontjából relevánsak, beleértve a lényeges változások okainak bemutatását is. Az áttekintésnek a kibocsátó vállalkozásának alakulásáról és teljesítményéről, illetve a vállalkozás helyzetéről kiegyensúlyozott és átfogó, az üzleti tevékenység nagyságrendjével és összetettségével összhangban álló elemzést kell nyújtania. A kibocsátó fejlődésének, teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges mértékben az elemzésnek tartalmaznia kell a pénzügyi és adott esetben azon kulcsfontosságú, nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatókat, amelyek lényegesek az adott üzleti tevékenység szempontjából. Az elemzésnek adott esetben hivatkoznia kell	3. Rész 7. Szakasz 7.1.1. Pont



	az éves pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekre, valamint kiegészítő magyarázatokat kell tartalmaznia azokra vonatkozóan.	
7.1.2. pont	Amennyiben a regisztrációs okmány máshol nem ismerteti, és amennyiben az szükséges a kibocsátó vállalkozása egészének megértéséhez, az áttekintés nyújtson tájékoztatást a következőkről is: a) a kibocsátó várható jövőbeli fejlődése; b) a kutatás és fejlesztés területén folytatott tevékenységek. A 7.1. pontban megállapított követelmények teljesíthetők a vezetés 2013/34/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv 19. és 29. cikkében említett beszámolójával.	3. Rész 7. Szakasz 7.1.2. Pont
7.2. pont	Üzleti eredmény	3. Rész 7. Szakasz 7.2. Pont
7.2.1. pont	A kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása, ideértve a szokatlan vagy ritka eseményeket vagy új fejleményeket is, továbbá azt is, hogy ezek milyen mértékben befolyásolták az eredményt.	3. Rész 7. Szakasz 7.1.1. Pont
7.2.2. pont	Amennyiben a múltbeli pénzügyi információk a nettó értékesítés vagy nettó bevétel jelentős változását mutatják, a változások okainak szöveges magyarázata.	3. Rész 7. Szakasz 7.2.1. és 7.2.2. Pont
8. SZAKASZ	TŐKEFORRÁSOK	3. Rész 8. Szakasz
8.1. pont	A kibocsátó saját tőkeforrásaira vonatkozó adatok (mind rövid, mind pedig hosszú távon).	3. Rész 8. Szakasz 8.1. Pont
8.2. pont	A kibocsátó pénzforgalmának (cash flow) forrásai és összege, valamint szöveges bemutatása.	3. Rész 8. Szakasz 8.2. Pont
8.3. pont	A kibocsátó hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása.	3. Rész 8. Szakasz 8.3. Pont
8.4. pont	Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	3. Rész 8. Szakasz 8.4. Pont
8.5. pont	Az 5.7.2. pontban említett kötelezettségvállalás teljesítéséhez szükséges finanszírozás várható forrásai.	3. Rész 8. Szakasz 8.5. Pont
9. SZAKASZ	SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET	3. Rész 9. Szakasz
9.1. pont	Annak a szabályozási környezetnek a bemutatása, amelyben a kibocsátó működik, és amely jelentősen befolyásolhatja üzleti tevékenységét, minden olyan kormányzati, gazdasági, költségvetési, monetáris vagy politikai intézkedésre vagy tényezőre vonatkozó információval együtt, amely közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolta vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	3. Rész 9. Szakasz 9.1. Pont
10. SZAKASZ	TRENDEK	3. Rész 10. Szakasz
10.1. pont	A következők ismertetése: a) a gyártásra, értékesítésre és készletekre, a költségekre és értékesítési árakra vonatkozó legjelentősebb közelmúltbeli trendek az utolsó pénzügyi év vége és a regisztrációs okmány dátuma közötti időszakban;	3. Rész 10. Szakasz 10.1. Pont

	b) a csoport pénzügyi teljesítményében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta a regisztrációs okmány közzétételének napjáig bekövetkezett jelentős változások bemutatása, amelyre vonatkozóan pénzügyi információkat tettek közzé, vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.	
10.2. pont	Az ismert trendek, a bizonytalansági tényezők, a kereslet, a kötelezettségvállalások vagy események bemutatása, amelyek valószínűleg jelentős hatást gyakorolhatnak a kibocsátó üzleti kilátásaira legalább a folyó pénzügyi évben.	3. Rész 10. Szakasz 10.2. Pont
11. SZAKASZ	NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY -BECSLÉS	3. Rész 11. Szakasz
11.1. pont	Amennyiben a kibocsátó nyereség-előrejelzést vagy nyereségbecslést tett közzé (amely még mindig fennáll és érvényes), a regisztrációs okmányoknak tartalmaznia kell ezt a nyereség-előrejelzést vagy -becslést. Amennyiben a közzétett nyereség-előrejelzés vagy -becslés fennáll, de már nem érvényes, nyilatkozni kell erről, valamint magyarázatot kell adni arra vonatkozóan, hogy az előrejelzés vagy becslés miért nem érvényes már. Az ilyen érvénytelen nyereség-előrejelzésre vagy -becslésre nem vonatkoznak a 11.2. és 11.3. pontban foglalt követelmények.	3. Rész 11. Szakasz 11.1. Pont
11.2. pont	Amennyiben a kibocsátó úgy dönt, hogy új nyereség-előrejelzést vagy új nyereségbecslést, vagy a 11.1. pont értelmében korábban közzétett nyereség-előrejelzést vagy korábban közzétett nyereségbecslést nyújt be, a nyereség-előrejelzésnek vagy -becslésnek világosnak és egyértelműnek kell lennie, és tartalmaznia kell egy nyilatkozatot azokról a főbb feltételezésekről, amelyeken a kibocsátó előrejelzése vagy becslése alapul. Az előrejelzésnek vagy becslésnek meg kell felelnie a következő elveknek: a) egyértelműen meg kell különböztetni az azokra a tényezőkre vonatkozó feltételezéseket, amelyeket az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai befolyásolni tudnak, és az azokra a tényezőkre vonatkozó feltételezéseket, amelyek egyértelműen az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjainak a hatáskörén kívül esnek; b) a feltételezéseknek észszerűnek, a befektetők számára könnyen érthetőnek, egyedinek és pontosnak kell lenniük, és nem vonatkozhatnak az előrejelzések alapjául szolgáló becslések általános pontosságára; c) előrejelzés esetén a feltételezéseknek fel kell hívniuk a befektetők figyelmét azokra a bizonytalan tényezőkre, amelyek lényegesen módosíthatják az előrejelzés kimenetét.	3. Rész 11. Szakasz 11.2. Pont
11.3. pont	A tájékoztatónak tartalmaznia kell egy nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nyereség-előrejelzés vagy -becslés összeállítása és elkészítése oly módon történt, amely egyszerre: a) összehasonlítható a múltbeli pénzügyi információkkal; b) összhangban van a kibocsátó számviteli politikájával.	3. Rész 11. Szakasz 11.3. Pont
12. SZAKASZ	IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ TESTÜLETEK ÉS VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK	3. Rész 12. Szakasz
12.1. pont	A következő személyek neve, üzleti elérhetősége és beosztása a kibocsátón belül, valamint az említett kibocsátón kívül általuk ellátott főbb tevékenységek, amennyiben ezek a kibocsátó szempontjából lényegesek: a) az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai; b) betéti részvénytársaság korlátlan felelősségű tagjai; c) alapítók, ha a kibocsátó kevesebb mint öt éve alakult meg; d) bármely vezető tisztségviselő, akinek személye hozzájárulhat annak megállapításához, hogy a kibocsátó megfelelő szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik a kibocsátó üzleti tevékenységének vezetéséhez. Az a)–d) pontban említett bármely személyek közötti családi kapcsolatok jellegének részletei. A kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületének minden tagja esetében, továbbá az első albekezdés b) és d) pontjában említett személyek esetében részletezni	3. Rész 12. Szakasz 12.1. Pont

	<p>kell az adott személy vezetői szakértelmét és tapasztalatát, valamint a következő információkat:</p> <p>a) minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az említett személyek az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjai vagy partnerek voltak, jelezve azt is, hogy az adott személy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben. Nem szükséges felsorolni a kibocsátó összes olyan leányvállalatát, ahol a személy szintén tagja az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületnek;</p> <p>b) ha a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;</p> <p>c) minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei az első albekezdés a) és d) pontjában bemutatott azon személy vonatkozásában, aki egy vagy több fenti minőségből eredően annak részese volt, legalább az előző öt évre vonatkozóan;</p> <p>d) törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.</p> <p>Amennyiben nincs ilyen jellegű, kötelezően nyilvánosságra hozandó információ, erről nyilatkozatot kell tenni.</p>	
12.2. pont	<p>Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége</p> <p>A 12.1. pontban említett személyek által a kibocsátó számára végzett feladatok, az említett személyek magánérdeke és/vagy más feladatai közötti potenciális összeférhetetlenséget egyértelműen közölni kell. Amennyiben nem áll fenn összeférhetetlenség, erről nyilatkozatot kell tenni.</p> <p>Meg kell nevezni a főrészesekkel, ügyfelekkel, szállítókkal vagy egyéb személyekkel kötött megállapodásokat vagy egyezségeket, amelyek alapján a 12.1. pontban említett személyeket igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjává vagy vezető tisztségviselővé választották.</p> <p>A 12.1. pontban említett személyekkel kötött olyan megállapodások ismertetése, amelyek értelmében meghatározott időtartamra korlátozzák a kibocsátó értékpapírjaiban való részesedésük elidegenítését.</p>	3. Rész 12. Szakasz 12.2. Pont
13. SZAKASZ	JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK	3. Rész 13. Szakasz
	A 12.1. pont első albekezdésének a) és d) pontjában említett személyek számára az utolsó teljes pénzügyi év tekintetében:	
13.1. pont	<p>A kibocsátó és leányvállalatai által a kibocsátó és leányvállalatai számára bármely személy által bármely minőségben végzett szolgáltatásért az érintett személyeknek fizetett javadalmazás (ideértve a sikerdíjakat és utólagos javadalmazást is) és természetbeni juttatások összege.</p> <p>Ezt az információt egyénenkénti alapon kell megadni, kivéve, ha a kibocsátó székhelye szerinti országban nincs ilyen kötelezettség, illetve a kibocsátó más módon nem teszi nyilvánossá ezeket az információkat.</p>	3. Rész 13. Szakasz 13.1. Pont
13.2. pont	A kibocsátó vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott teljes összegek.	3. Rész 13. Szakasz 13.2. Pont
14. SZAKASZ	TESTÜLETI TAGSÁGGAL KAPCSOLATOS GYAKORLAT	3. Rész 14. Szakasz
	Eltérő rendelkezés hiányában a kibocsátó utolsó teljes pénzügyi évére vonatkozóan a 12.1. pont első albekezdésének a) pontjában említett személyek tekintetében a következő adatokat kell megadni:	

14.1. pont	A jelenlegi megbízás lejártának időpontja, ha van ilyen, és a személy által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő.	3. Rész 14. Szakasz 14.1. Pont
14.2. pont	Az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai és a kibocsátó vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő, illetve egy megfelelő nyilatkozat arról, hogy nincsenek ilyen juttatások.	3. Rész 14. Szakasz 14.2. Pont
14.3. pont	Információk a kibocsátó könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottságáról, ideértve a bizottsági tagok nevét és a bizottság működési szabályainak összefoglalóját.	3. Rész 14. Szakasz 14.3. Pont
14.4. pont	Nyilatkozat arról, hogy a kibocsátó teljesíti-e a kibocsátóra alkalmazandó vállalatirányítási rendszer(ek) követelményeit. Amennyiben a kibocsátó nem teljesíti a rendszer követelményeit, erről indoklással ellátott nyilatkozatot kell mellékelni.	3. Rész 14. Szakasz 14.4. Pont
14.5. pont	A vállalatirányításra gyakorolt esetleges lényeges hatások, beleértve az igazgatóság és a bizottságok összetételének jövőbeli változásait (amennyiben arról már döntött az igazgatóság és/vagy a részvényesek közgyűlése).	3. Rész 14. Szakasz 14.5. Pont
15. SZAKASZ	ALKALMAZOTTAK	3. Rész 15. Szakasz
15.1. pont	Az alkalmazottak létszáma az időszak végén, vagy a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig minden egyes pénzügyi évre vonatkozóan az alkalmazottak átlagos létszáma (és e számok változása, amennyiben jelentőséggel bír), továbbá, ha lehetséges és jelentőséggel bír, az alkalmazottak megoszlása fő tevékenységi körönként és földrajzilag. Amennyiben a kibocsátó jelentős számban foglalkoztat ideiglenes alkalmazottat, nyilatkozni kell az ideiglenes alkalmazottak átlagos létszámáról a legutolsó pénzügyi évben.	3. Rész 15. Szakasz 15.1. Pont
15.2. pont	Részvénytulajdon és részvényopciók A 12.1. pont első albekezdésének a) és d) pontjában említett minden személy tekintetében a lehető legfrissebb információkat kell megadni az említett személyeknek a kibocsátó részvényeiből való részesedéséről és a részvényekhez kapcsolódó opciókról.	3. Rész 15. Szakasz 15.2. Pont
15.3. pont	Azon megállapodások ismertetése, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a kibocsátó tőkéjéből.	3. Rész 15. Szakasz 15.3. Pont
16. SZAKASZ	FŐRÉSZVÉNYESEK	3. Rész 16. Szakasz
16.1. pont	Amennyiben a kibocsátó számára ismert – az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjain kívül – azon személyek neve, akik a regisztrációs okmány keltének napján közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a kibocsátóra irányadó nemzeti jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után, az egyes ilyen személyek érdekeltségének megfelelő összeg feltüntetésével; amennyiben nincs ilyen személy, erre vonatkozóan nyilatkozni kell.	3. Rész 16. Szakasz 16.1. Pont
16.2. pont	A kibocsátó fő részvényesei eltérő szavazati jogokkal rendelkeznek-e, vagy nyilatkozni kell arról, hogy nincsenek ilyen szavazati jogok.	3. Rész 16. Szakasz 16.2. Pont
16.3. pont	Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt van-e, e más személy megnevezése, az ellenőrzés jellegének és az azzal való visszaélés megakadályozására hozott intézkedéseknek a leírása.	3. Rész 16. Szakasz 16.3. Pont
16.4. pont	A kibocsátó által ismert azon megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban a kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.	3. Rész 16. Szakasz 16.4. Pont

17. SZAKASZ	KAPCSOLT FELEKKEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK	3. Rész 17. Szakasz
17.1. pont	<p>A kapcsolt felekkel folytatott azon ügyletek adatait (ebben az összefüggésben az 1606/2002/EK európai parlamenti és tanácsi rendelettel összhangban elfogadott standardokban meghatározott információk), amelyeket a kibocsátó a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig hajtott végre, az 1606/2002/EK rendelet alapján elfogadott, megfelelő standarddal összhangban kell közölni.</p> <p>Amennyiben az említett standardok nem vonatkoznak a kibocsátóra, a következő információkat kell megadni:</p> <p>a) a kibocsátó számára – ügyletenként vagy összességükben – jelentőséggel bíró ügyletek jellege és terjedelme. Amennyiben a kapcsolt felekkel folytatott ügyletek nem piaci alapon jöttek létre, indokolni kell ennek okát. Visszafizetetlen kölcsön esetén, beleértve a bármely jellegű garanciát is, meg kell adni a hátralékos összeget;</p> <p>b) a kapcsolt felekkel folytatott ügyletek mekkora összeget, illetve százalékos arányt képviselnek a kibocsátó forgalmában.</p>	3. Rész 17. Szakasz 17.1. Pont
18. SZAKASZ	A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	3. Rész 18. Szakasz
18.1. pont	Múltbeli pénzügyi információk	3. Rész 18. Szakasz 18.1. Pont
18.1.1. pont	A három utolsó pénzügyi évre (illetve rövidebb időszakra, ha a kibocsátó rövidebb ideje működik) vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk, továbbá könyvvizsgálói jelentés mindegyik évre.	3. Rész 18. Szakasz 18.1.1. Pont
18.1.2. pont	<p>A mérlegfordulónap változása</p> <p>Ha a kibocsátó a múltbeli pénzügyi információk szempontjából releváns időszakban megváltoztatta mérlegfordulónapját, az auditált múltbeli pénzügyi információknak legalább 36 hónapot, vagy a kibocsátó tevékenységének teljes időszakát le kell fedniük, attól függően, hogy melyik időszak a rövidebb.</p>	3. Rész 18. Szakasz 18.1.2. Pont
18.1.3. pont	<p>Számviteli standardok</p> <p>A pénzügyi információkat az Unió által az 1606/2002/EK rendelet alapján átvett nemzetközi pénzügyi beszámolási standardokkal összhangban kell összeállítani.</p> <p>Amennyiben az 1606/2002/EK rendelet nem alkalmazandó, a pénzügyi információkat a következőkkel összhangban kell összeállítani:</p> <p>a) a tagállam EGT-beli kibocsátókra vonatkozó nemzeti számviteli standardjai a 2013/34/EU irányelvben előírtak szerint;</p> <p>b) harmadik ország 1606/2002/EK rendelettel egyenértékű nemzeti számviteli standardjai a harmadik országbeli kibocsátókra vonatkozóan. Amennyiben a harmadik ország nemzeti számviteli standardjai nem egyenértékűek az 1606/2002/EK rendelettel, a pénzügyi kimutatásokat az említett rendeletnek megfelelően ismételt el kell készíteni.</p>	3. Rész 18. Szakasz 18.1.3. Pont
18.1.4. pont	<p>A számviteli keret változása</p> <p>A legutóbbi auditált múltbeli pénzügyi információkat, amelyek tartalmazzák az előző évre vonatkozó összehasonlító adatokat, a kibocsátó legközelebb közzéteendő éves pénzügyi beszámolójában elfogadott számviteli keretnek megfelelő formában kell összeállítani és benyújtani, figyelembe véve az éves pénzügyi beszámolóra alkalmazandó számviteli standardokat, politikát és jogszabályokat.</p> <p>A kibocsátóra alkalmazandó számviteli kereten belüli változások nem teszik szükségessé az auditált pénzügyi kimutatások kizárólag a tájékoztató céljára történő ismételt elkészítését. Amennyiben azonban a kibocsátó új számviteli keret elfogadását tervezi a következő közzétett pénzügyi kimutatásaiban, legalább egy teljeskörű pénzügyi kimutatást (az 1606/2002/EK rendeletben meghatározott IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard definíciója szerint), beleértve az összehasonlító adatokat is, a</p>	3. Rész 18. Szakasz 18.1.4. Pont

	kibocsátó legközelebb közzéteendő éves pénzügyi beszámolójában elfogadott formában kell elkészíteni, figyelembe véve az éves pénzügyi beszámolóra alkalmazandó számviteli standardokat, politikát és jogszabályokat.	
18.1.5. pont	Amennyiben az auditált pénzügyi információkat a nemzeti számviteli standardok szerint állították össze, annak legalább a következőket kell tartalmaznia: a) a mérleg; b) az eredménykimutatás; c) kimutatás a saját tőke összes változásáról, vagy kimutatás a saját tőke azon változásairól, amelyek a tulajdonosokkal folytatott tőkeműveletektől vagy a tulajdonosoknak történt osztalékfizetésektől eltérő okok miatt következtek be; d) nyilatkozat a pénzforgalomról (cash flow); e) számviteli politika és kiegészítő mellékletek.	3. Rész 18. Szakasz 18.1.5. Pont
18.1.6. pont	Konzolidált pénzügyi kimutatások Amennyiben a kibocsátó külön éves beszámolót és konszolidált éves beszámolót is készít, a regisztrációs okmányban szerepelnie kell legalább a konszolidált éves beszámolónak.	3. Rész 18. Szakasz 18.1.6. Pont
18.1.7. pont	A pénzügyi információ dátuma Az utolsó évi auditált pénzügyi információk mérlegfordulónapja nem lehet régebbi a következők egyikénél: a) a regisztrációs okmány dátumától számított 18 hónap, ha a kibocsátó auditált évközi pénzügyi kimutatást közöl a regisztrációs okmányban; b) a regisztrációs okmány dátumától számított 16 hónap, ha a kibocsátó nem auditált évközi pénzügyi kimutatást közöl a regisztrációs okmányban.	3. Rész 18. Szakasz 18.1.7. Pont
18.2. pont	Évközi és egyéb pénzügyi információk	3. Rész 18. Szakasz 18.2. Pont
18.2.1. pont	Amennyiben a kibocsátó az utolsó auditált pénzügyi kimutatásainak időpontja óta negyedévente vagy félévente pénzügyi információkat tett közzé, ezeket fel kell tüntetni a regisztrációs okmányban. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat auditálták vagy felülvizsgálták, a könyvvizsgálói vagy felülvizsgálati jelentést is közölni kell. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat nem auditálták vagy nem vizsgálták felül, ezt is jelezni kell. Amennyiben a regisztrációs okmány az utolsó auditált pénzügyi kimutatások keltét követően több mint kilenc hónappal később készült, annak olyan évközi pénzügyi információkat kell tartalmaznia, amelyeket adott esetben nem auditáltak (ebben az esetben jelezni kell ezt a tényt), és amelyek a pénzügyi év legalább első hat hónapjára kiterjednek. Az 1606/2002/EK rendelet követelményeivel összhangban összeállított évközi pénzügyi információk. Az 1606/2002/EK rendelet hatálya alá nem tartozó kibocsátók esetében az évközi pénzügyi információknak az előző pénzügyi év azonos időszakára vonatkozó összehasonlító kimutatást is tartalmazniuk kell, azzal a kivétellel, hogy az összehasonlító mérlegadatokra vonatkozó követelmény az év végi mérleg benyújtásával teljesíthető az alkalmazandó pénzügyi beszámolási keretnek megfelelően.	3. Rész 18. Szakasz 18.2.1. Pont
18.3. pont	A múltbéli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata	3. Rész 18. Szakasz 18.3. Pont
18.3.1. pont	A múltbéli éves pénzügyi információkat függetlenül kell auditálni. A könyvvizsgálói jelentést a 2006/43/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvvel <sup>(3)</sup> és az 537/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendelettel <sup>(4)</sup> összhangban kell elkészíteni. Amennyiben a 2006/43/EK irányelv és az 537/2014/EU rendelet nem alkalmazandó, a múltbéli éves pénzügyi információkat az adott tagállamban alkalmazandó könyvvizsgálati standardokkal, illetve azokkal egyenértékű standardokkal összhangban	3. Rész 18. Szakasz 18.3.1. Pont

	kell ellenőriztetni, illetve véleményeztetni annak megállapítása céljából, hogy a regisztrációs okmány céljának megfelelő valós és megbízható képet adnak-e.	
18.3.1a.pont	Amennyiben a jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók megtagadják a múltbeli pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés elkészítését, illetve a jelentés fenntartásokat, véleménymódosítást, felelősségkizárást vagy figyelemfelhívó megjegyzést tartalmaz, arról indoklást kell adni, és a fenntartásokat, véleménymódosítást, felelősségkizárást vagy figyelemfelhívó megjegyzést teljes egészében ismertetni kell.	3. Rész 18. Szakasz 18.3.1a. Pont
18.3.2. pont	Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak.	3. Rész 18. Szakasz 18.3.2. Pont
18.3.3. pont	Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi információk nem a kibocsátó auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak, jelezni kell az információk forrását, és azt, hogy az információkat nem ellenőrizték.	3. Rész 18. Szakasz 18.3.3. Pont
18.4. pont	Előzetes pénzügyi információk	3. Rész 18. Szakasz 18.4. Pont
18.4.1. pont	Jelentős bruttó változás esetén annak bemutatása, hogy az ügylet milyen hatást gyakorolhatott volna a kibocsátó eszközeire, forrásaira és bevételeire, ha azt a jelentés szerinti időszak kezdetén vagy a jelentési napon hajtották volna végre. Ez a követelmény általában előzetes pénzügyi információk megadásával teljesíthető. Az előzetes pénzügyi információkat a 20. mellékletben megállapított módon kell bemutatni, és az ott előírt adatokat kell tartalmazniuk. Az előzetes pénzügyi információkhoz mellékelni kell független könyvelő vagy könyvvizsgáló jelentését.	3. Rész 18. Szakasz 18.4.1. Pont
18.5. pont	Osztalékpolitika	3. Rész 18. Szakasz 18.5. Pont
18.5.1. pont	A kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája. Ha a kibocsátó nem rendelkezik ilyen politikával, megfelelően nyilatkozni kell erről.	3. Rész 18. Szakasz 18.5.1. Pont
18.5.2. pont	A múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évet tekintetében az egy részvényre jutó osztalék összege; amennyiben a kibocsátó részvényeinek száma megváltozott, az összehasonlíthatóság érdekében ennek megfelelően ki kell igazítani az összeget.	3. Rész 18. Szakasz 18.5.2. Pont
18.6. pont	Bírósági és választott bírósági eljárások	3. Rész 18. Szakasz 18.6. Pont
18.6.1. pont	Kormányzati, bírósági vagy választott bírósági eljárásra vonatkozó információk (ideértve a függőben lévő, illetve a kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is) az elmúlt legalább 12 hónapos időszakra vonatkozóan, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak, vagy a közelmúltban azt gyakoroltak a kibocsátó és/vagy a csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére; vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.	3. Rész 18. Szakasz 18.6.1. Pont
18.7. pont	A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás	3. Rész 18. Szakasz 18.7. Pont
18.7.1. pont	A csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett jelentős változás bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi kimutatásokat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé; amennyiben ilyen változás nem következett be, erről nyilatkozni kell.	3. Rész 18. Szakasz 18.7.1. Pont
19. SZAKASZ	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	3. Rész 19. Szakasz

19.1. pont	Alaptőke A 19.1.1–19.1.7. pontban szereplő információk a legutolsó mérleg időpontjában érvényes múltbeli pénzügyi információkban:	3. Rész 19. Szakasz 19.1. Pont
19.1.1. pont	A jegyzett tőke összege, és az alaptőke minden osztálya tekintetében a következők: a) a kibocsátó engedélyezett alaptőkéje összesen; b) a kibocsátott és teljesen befizetett részvények, illetve a kibocsátott, de nem teljesen befizetett részvények száma; c) a részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük; valamint d) az év elején és végén forgalomban levő részvények számának egyeztetése. Amennyiben a tőke több mint 10 %-át nem készpénzzel fizették be a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, ezt a körülményt jelezni kell.	3. Rész 19. Szakasz 19.1.1. Pont
19.1.2. pont	Amennyiben léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét, meg kell adni ezek számát és fő jellemzőit.	3. Rész 19. Szakasz 19.1.2. Pont
19.1.3. pont	A kibocsátó által, annak nevében vagy a leányvállalatai által birtokolt kibocsátói részvények száma, könyv szerinti értéke és névértéke.	3. Rész 19. Szakasz 19.1.3. Pont
19.1.4. pont	Az átváltható értékpapírok, cserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok mennyisége az irányadó feltételek és az átváltási, cserélési vagy jegyzési eljárások ismertetésével.	3. Rész 19. Szakasz 19.1.4. Pont
19.1.5. pont	A jóváhagyott, de ki nem bocsátott alaptőke megszerzési jogára és/vagy az ezzel kapcsolatos kötelezettségekre, illetve a tőkeemeléssel kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozó információk és feltételek.	3. Rész 19. Szakasz 19.1.5. Pont
19.1.6. pont	Információ a csoport bármelyik tagjának tőkéről, amelyre opciós jog vonatkozik, illetve feltételes vagy feltétel nélküli megállapodás alapján opciós joghoz köthető, továbbá az opciós jog részletes ismertetése, ideértve azon személyeket is, akikhez az opciós jog kapcsolódik.	3. Rész 19. Szakasz 19.1.6. Pont
19.1.7. pont	Az alaptőke előtörténete a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, kiemelve az esetleges változásokat.	3. Rész 19. Szakasz 19.1.7. Pont
19.2. pont	A társaság alapító okirata és alapszabálya	3. Rész 19. Szakasz 19.2. Pont
19.2.1. pont	A cégjegyzék és adott esetben a cégjegyzékszám, a kibocsátó célkitűzéseinek rövid bemutatása, és annak megjelölése, hogy ezek hol kerültek rögzítésre az aktuális alapító okiratban és az alapszabályban.	3. Rész 19. Szakasz 19.2.1. Pont
19.2.2. pont	Amennyiben a meglévő részvényeknek egynél több osztálya létezik, az egyes osztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása.	3. Rész 19. Szakasz 19.2.2. Pont
19.2.3. pont	Azoknak a kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában rögzített rendelkezéseknek a rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, elhalasztják vagy akár megakadályozzák a kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.	3. Rész 19. Szakasz 19.2.3. Pont
20. SZAKASZ	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	3. Rész 20. Szakasz
20.1. pont	A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül minden olyan fontosabb szerződés összefoglalása, amelyben a regisztrációs okmány közzétételét közvetlenül megelőző két évben a kibocsátó vagy a csoport bármely tagja szerződő félként szerepel.	3. Rész 20. Szakasz 20.1. Pont



	A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül a csoport bármelyik tagja által kötött, a regisztrációs okmány időpontjában fennálló azon szerződések összefoglalása, amelyek rendelkezései értelmében a csoport bármelyik tagját a csoport szempontjából jelentőséggel bíró kötelezettség terheli, illetve ilyen jogosultság illeti meg.	
21. SZAKASZ	RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK	3. Rész 21. Szakasz
21.1. pont	Nyilatkozat arról, hogy a regisztrációs okmány érvényessége alatt a következő dokumentumokba adott esetben be lehet tekinteni: a) a kibocsátó aktuális alapító okirata és alapszabálya; b) az összes jelentés, levél és más dokumentum, a kibocsátó kérésére szakértő által készített értékelés vagy nyilatkozat, amelynek egyes részeit a regisztrációs okmány tartalmazza, vagy hivatkozik rá. Azon weboldal feltüntetése, amelyen a dokumentumok megtekinthetők.	3. Rész 21. Szakasz 20.1. Pont

**TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VAGY ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK ÁLTAL KIBOCSÁTOTT BEFEKTETÉSI JEGYEKRE VONATKOZÓ ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK**

<b>BIZOTTSÁG (EU) 2019/980 FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ RENDELETE 11. melléklete szerinti tartalom</b>		<b>Tájékoztatóban elfoglalt hely</b>
1. SZAKASZ	FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA	4. Rész 1. Szakasz
1.1. pont	Az értékpapírijegyzékben megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása, az utóbbi esetben az érintett részek feltüntetésével. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületeinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását; jogi személyek esetén fel kell tüntetni a nevet és a bejegyzett székhelyet.	4. Rész 1. Szakasz 1.1. Pont
1.2. pont	Az értékpapírijegyzékért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint az értékpapírijegyzékben foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és az értékpapírijegyzékből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket. Adott esetben az értékpapírijegyzék egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint az értékpapírijegyzék azon részeiben foglalt információk, amelyekért felelősek, megfelelnek a tényeknek, és az értékpapírijegyzék ezen részeiből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az azokból levonható következtetéseket.	4. Rész 1. Szakasz 1.2. Pont
1.3. pont	Amennyiben az értékpapírijegyzék szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy következő adatait: a) név; b) üzleti elérhetőség; c) szakképesítések; d) a kibocsátóban levő jelentős érdekeltség, ha van ilyen. Ha a nyilatkozat vagy jelentés a kibocsátó kérésére készült, ki kell jelenteni, hogy a nyilatkozat vagy jelentés azon személy beleegyezésével került az értékpapírijegyzékbe, aki engedélyezte az értékpapírijegyzék érintett részének tartalmát a tájékoztató céljára.	4. Rész 1. Szakasz 1.3. Pont
1.4. pont	Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, meg kell erősíteni, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben erről a harmadik fél által közzétett információkból megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Ezenfelül meg kell adni az információforrás(oka)t is.	4. Rész 1. Szakasz 1.4. Pont
1.5. pont	A következőkre vonatkozó nyilatkozat: a) ezt az [értékpapírijegyzéket/tájékoztatót] jóváhagyta a(z) [illetékes hatóság neve] mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság;	4. Rész 1. Szakasz 1.5. Pont

	<p>b) a(z) [az illetékes hatóság neve] ezt az [értékpapírjegyzéket/tájékoztatót] csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá;</p> <p>c) az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az ezen [értékpapírjegyzék/tájékoztató] tárgyát képező értékpapírok minőségének jóváhagyásaként;</p> <p>d) a befektetők saját maguk értékeljék, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés.</p>	
2. SZAKASZ	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	4. Rész 1. Szakasz 2. Szakasz
2.1. pont	<p>A felajánlott és/vagy piacra bevezetett értékpapírokra jellemző lényeges kockázatok bemutatása, korlátozott számú kategóriában, a „Kockázati tényezők” című részben.</p> <p>Minden egyes kategóriában a kibocsátó, az ajánlattevő vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy értékelése alapján leglényegesebb kockázatokat – figyelemmel a kibocsátóra és az értékpapírokra gyakorolt negatív hatásokra és az előfordulásuk valószínűségére – kell először feltüntetni. A kockázatokat alá kell támasztania az értékpapírjegyzék tartalmának.</p>	2. Rész 2.2. Pont
3. SZAKASZ	ALAPVETŐ INFORMÁCIÓK	4. Rész 3. Szakasz
3.1. pont	<p>A működő tőkérről szóló nyilatkozat</p> <p>A kibocsátó nyilatkozata arról, hogy véleménye szerint a működő tőke elegendő-e a kibocsátó jelenlegi szükségleteire, és ha nem, akkor hogyan szándékozik biztosítani a további szükséges működő tőkét.</p>	4. Rész 3. Szakasz 3.1. Pont
3.2. pont	<p>Tőkeellátottság és kötelezettségek</p> <p>A tőkeellátottságról és a kötelezettségekről szóló nyilatkozat (megkülönböztetve a garanciával, illetve biztosítékkal fedezett és a garanciával, illetve biztosítékkal nem fedezett kötelezettségeket), amelynek dátuma nem lehet régebbi a dokumentum dátumát megelőző 90 napnál. A „kötelezettségek” kifejezés magában foglalja a közvetett és a függő kötelezettségeket is.</p> <p>A kibocsátó tőkeellátottságában és kötelezettségeiben a 90 napos időszakon belül beállt lényeges változás esetén kiegészítő információkat kell megadni a szóban forgó változások magyarázó leírás formájában történő bemutatásával vagy az érintett számadatok aktualizálásával.</p>	4. Rész 3. Szakasz 3.2. Pont
3.3. pont	<p>A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége</p> <p>A kibocsátás/ajánlattétel szempontjából lényeges érdekeltségek bemutatása, ideértve az összeférhetlenségeket is, az érintett személyek és az érdekeltség jellegének részletezésével.</p>	4. Rész 3. Szakasz 3.3. Pont
3.4. pont	<p>Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása</p> <p>Az ajánlattétel okai, továbbá adott esetben a bevétel becsült nettó összege a főbb felhasználási célok szerinti bontásban, fontossági sorrendben. Amennyiben a kibocsátó tudja, hogy a várható bevétel nem lesz elegendő az összes felhasználási cél finanszírozására, akkor meg kell jelölni a szükséges kiegészítő finanszírozás összegét és forrását. Részletezni kell a bevételek felhasználását is, különösen akkor, ha az a szokásos üzletmeneten kívül eszközök megszerzésére, más vállalkozások bejelentett felvásárlásának finanszírozására, vagy tartozások kiegyenlítésére, csökkentésére vagy teljes törlesztésére szolgál.</p>	4. Rész 3. Szakasz 3.4. Pont
4. SZAKASZ	A FELAJÁNLOTT/PIACRA BEVEZETETT ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	4. Rész 4. Szakasz
4.1. pont	A felajánlott és/vagy piacra bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, a nemzetközi értékpapír-azonosító számmal („ISIN”) együtt.	4. Rész 4. Szakasz 4.1. Pont

4.2. pont	Az értékpapírok létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok.	4. Rész 4. Szakasz 4.2. Pont
4.3. pont	Tájékoztatás arról, hogy az értékpapírok névre vagy bemutatóra szólnak-e, illetve nyomdai úton vagy dematerializált formában készültek-e. Ez utóbbi esetében a nyilvántartást vezető szervezet neve és címe.	4. Rész 4. Szakasz 4.3. Pont
4.4. pont	Az értékpapír-kibocsátás pénzneme.	4. Rész 4. Szakasz 4.4. Pont
4.5. pont	Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlatokra vonatkozó eljárást: a) osztalékjogok: i. a jogosultság keletkezésének rögzített időpontja(i); ii. az osztalékra való jogosultság elévülésének határideje, az ezt követően kedvezményezett személy megnevezése; iii. az osztalékkal kapcsolatos korlátozások és nem rezidens tulajdonosokra vonatkozó eljárások; iv. az osztalék mértéke vagy kiszámításának módja, az osztalékfizetés gyakorisága, halmozott vagy nem halmozott jellege; b) szavazati jogok; c) elővételi jog az azonos osztályú értékpapírok jegyzésekor; d) a kibocsátó nyereségéből való részesedés joga; e) likvidációs hányadhoz való jog; f) visszaváltási rendelkezések; g) átváltási rendelkezések.	4. Rész 4. Szakasz 4.5. Pont
4.6. pont	Új kibocsátások esetén nyilatkozat azon határozatokról, felhatalmazásokról és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják.	4. Rész 4. Szakasz 4.6. Pont
4.7. pont	Új kibocsátások esetén, az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja.	4. Rész 4. Szakasz 4.7. Pont
4.8. pont	Az értékpapírok átruházhatóságára vonatkozó korlátozások ismertetése.	4. Rész 4. Szakasz 4.8. Pont
4.9. pont	Nyilatkozat olyan felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozás meglétéről – ha van ilyen –, amely a kibocsátóra alkalmazandó és megghiúsíthat ilyen esetleges felvásárlásokat. A részvényesek jogainak és kötelezettségeinek rövid bemutatása az értékpapírokkal kapcsolatos kötelező vételi ajánlat és/vagy kizorítási vagy kényszereladási rendelkezések esetén.	4. Rész 4. Szakasz 4.9. Pont
4.10. pont	Az előző pénzügyi évben és a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a kibocsátó saját tőkéjére vonatkozóan tett nyilvános vételi ajánlat. Közölni kell az ajánlatbeli vételárat vagy átváltási feltételeket, valamint az eljárás végeredményét is.	4. Rész 4. Szakasz 4.10. Pont
4.11. pont	Arra vonatkozó figyelmeztetés, hogy a befektető tagállama és a kibocsátó bejegyzése szerinti ország adójogszabályai befolyással lehetnek az értékpapírokból származó jövedelemre. Az értékpapírok adóügyi kezelésére vonatkozó információk, amennyiben a javasolt befektetés az adott befektetéstípusra alkalmazandó külön adózási szabályok alá tartozik.	4. Rész 4. Szakasz 4.11. Pont

4.12. pont	Adott esetben a 2014/59/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv <sup>(1)</sup> szerinti szanálás esetén a befektetésekre gyakorolt lehetséges hatás.	4. Rész 4. Szakasz 4.12. Pont
4.13. pont	Amennyiben nem azonos a kibocsátóval, az értékpapírok ajánlattevőjének, és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személynek a megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogalany-azonosítóját („LEI”), amennyiben az ajánlattevő jogi személy.	4. Rész 4. Szakasz 4.13. Pont
5. SZAKASZ	AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ NYILVÁNOS AJÁNLATTÉTEL FELTÉTELEI	4. Rész 5. Szakasz
5.1. pont	Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések.	Nem alkalmazandó
5.1.1. pont	Az ajánlattétel feltételei.	Nem alkalmazandó
5.1.2. pont	A kibocsátás/ajánlattétel teljes mennyisége, megkülönböztetve az eladásra kínált és a jegyzésre kínált értékpapírokat; ha a mennyiséget nem rögzítették, a felajánlott értékpapírok maximális mennyisége (ha rendelkezésre áll), valamint a végleges ajánlati mennyiség nyilvános bejelentésére vonatkozó feltételek és időtartam ismertetése. Amennyiben nem adható meg az értékpapírok maximális mennyisége a tájékoztatóban, a tájékoztató kijelenti, hogy az értékpapír-vásárlás vagy -jegyzés elfogadása a nyilvánosan felajánlott értékpapírok mennyiségének benyújtása után legalább két munkanapig visszavonható.	Nem alkalmazandó
5.1.3. pont	Az ajánlattételre rendelkezésre álló idő, beleértve a lehetséges módosításokat is, és a jegyzési eljárás ismertetése.	Nem alkalmazandó
5.1.4. pont	Tájékoztatás arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.	Nem alkalmazandó
5.1.5. pont	A jegyezhető mennyiség csökkentésének lehetőségével és az értékpapírt jegyzők által befizetett többlet visszafizetésének módjával kapcsolatos tájékoztatás.	Nem alkalmazandó
5.1.6. pont	A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb mennyisége (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva).	Nem alkalmazandó
5.1.7. pont	Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés visszavonható, feltéve, hogy a befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést.	Nem alkalmazandó
5.1.8. pont	Az értékpapírok kifizetésének és szállításának módja és határideje.	Nem alkalmazandó
5.1.9. pont	Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára alkalmazott módszer teljeskörű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja.	Nem alkalmazandó
5.1.10. pont	Az elővételi jogok gyakorlásával, a jegyzési jog átruházhatóságával és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelésével kapcsolatos eljárás.	Nem alkalmazandó
5.2. pont	Forgalmazási terv és allokáció.	Nem alkalmazandó
5.2.1. pont	Azon lehetséges befektetők különböző kategóriáinak a megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat. Amennyiben az ajánlattétel egyidejűleg kettő vagy több ország piacán is zajlik, és az értékpapírok egy részét az említett piacok közül bizonyos piacok számára tartották fenn vagy tartják fenn, az elkülönített részsorozattal kapcsolatos tájékoztatás.	Nem alkalmazandó
5.2.2. pont	Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy főrésztvényesek vagy a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületének tagjai szándékoznak-e értékpapírt jegyezni, illetve vannak-e olyan személyek, akik az ajánlattételben megjelölt mennyiség több mint öt százalékát le kívánják jegyezni.	Nem alkalmazandó
5.2.3. pont	Közzététel az allokáció előtt: a) az ajánlat részsorozatokra osztása, ideértve az intézményi és lakossági részsorozatot, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más részsorozatot;	Nem alkalmazandó

	<p>b) a visszakövetelés feltételei, felső határa és az egyes részsorozatokra alkalmazandó legkisebb százalék;</p> <p>c) a lakossági és a kibocsátói alkalmazotti részsorozatra vonatkozó allokáció módja vagy módjai ezen részsorozatok túljegyzése esetén;</p> <p>d) az allokáció során egyes befektetői vagy rokoni csoportoknak (ideértve a baráti és családi programokat) biztosított, előre meghatározott elsőbbségi bánásmód bemutatása, az ajánlattételnek az elsőbbségi bánásmód számára fenntartott százaléka és az adott osztályba vagy csoportba történő bekerülés feltételei;</p> <p>e) az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlattételek kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy által tették;</p> <p>f) a tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a lakossági részsorozaton belül, ha van ilyen;</p> <p>g) az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja;</p> <p>h) elfogadható-e többszörös jegyzés, ha nem, miként fogják kezelni a többszörös jegyzéseket.</p>	
5.2.4. pont	Az értékpapírt jegyzőknek a részükre allokált mennyiségről történő értesítésének módja, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés.	Nem alkalmazandó
5.3. pont	Árazás	Nem alkalmazandó
5.3.1. pont	<p>Az értékpapírok várható ajánlati árával és az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelte költségek és adók összegével kapcsolatos tájékoztatás.</p> <p>Amennyiben nem ismert az ár, az (EU) 2017/1129 rendelet 17. cikkével összhangban a következők valamelyikét kell megadni:</p> <p>a) a maximális ár, amennyiben rendelkezésre áll;</p> <p>b) az értékelési módszerek és kritériumok és/vagy azok a feltételek, amelyekkel összhangban a végleges ajánlati árat meghatározták vagy meghatározzák, valamint az alkalmazott értékelési módszerek magyarázata.</p> <p>Amennyiben sem az a), sem a b) pontban szereplő információ nem adható meg az értékpapírjegyzékben, az értékpapírjegyzék kijelenti, hogy az értékpapír-vásárlás vagy jegyzés elfogadása a nyilvánosságnak felajánlott értékpapírok végleges ajánlati árának benyújtása után legfeljebb két munkanapig visszavonható.</p>	Nem alkalmazandó
5.3.2. pont	Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala.	Nem alkalmazandó
5.3.3. pont	Amennyiben a kibocsátó részvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját – ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni –, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.	Nem alkalmazandó
5.3.4. pont	Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az ügyvezető, igazgatósági vagy a felügyelő testület tagjai vagy a vezető tisztségviselők, valamint a kapcsolódó személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk vételi jogaik alapján megvásárolható értékpapírokért ténylegesen, készpénzben kifizetett költség között, összehasonlító áttekintést kell mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek által készpénzben ténylegesen fizetett árról.	Nem alkalmazandó
5.4. pont	Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás	Nem alkalmazandó
5.4.1. pont	Az ajánlattétel egészéért és az egyes részekért felelős kapcsolattartók, továbbá – amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek – a forgalmazók neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik.	Nem alkalmazandó
5.4.2. pont	A kifizetési ügynökök és letétkezelők neve és címe minden egyes országban.	Nem alkalmazandó

5.4.3. pont	A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni. A megállapodások lényegi elemei, ideértve a kvótákat is. Amennyiben nem a teljes kibocsátásra vállaltak jegyzési garanciát, a fennmaradó hányadra vonatkozó nyilatkozat. A jegyzési garanciavállalási és az elhelyezési jutalék teljes összegére vonatkozó tájékoztatás.	Nem alkalmazandó
5.4.4. pont	A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja.	Nem alkalmazandó
6. SZAKASZ	A PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSRE ÉS A KERESKEDÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	4. Rész 6. Szakasz
6.1. pont	Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtottak vagy nyújtanak-e be kérelmet piacra történő bevezetésre, és szabályozott piacon, harmadik országbeli piacon, kkv-tőkefinanszírozási piacon vagy multilaterális kereskedési rendszerben kívánják-e forgalmazni; ennek során meg kell nevezni a szóban forgó piacokat. E körülményt olyan formában kell meghatározni, hogy az ne keltse azt a benyomást, hogy a piacra történő bevezetést feltétlenül jóvá fogják hagyni. Amennyiben ismert, az értékpapírok piacra történő bevezetésének legkorábbi időpontja.	4. Rész 6. Szakasz 6.1. Pont
6.2. pont	Minden olyan szabályozott piac, harmadik országbeli piac, kkv-tőkefinanszírozási piac vagy multilaterális kereskedési rendszer, amelyen – a kibocsátó ismeretei szerint – a felajánlandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal már kereskednek.	4. Rész 6. Szakasz 6.2. Pont
6.3. pont	Amennyiben az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg azonos osztályú értékpapírokat jegyeznek vagy helyeznek el zárt körben, vagy más osztályú értékpapírokat állítanak elő nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából, részletezni kell e műveletek jellegét, valamint az érintett értékpapírok számát, jellemzőit és árát.	4. Rész 6. Szakasz 6.3. Pont
6.4. pont	Szabályozott piacra történő bevezetés esetén azon szervezetek adatai, amelyek határozott kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben, és vételi és ajánlati árak révén biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása.	4. Rész 6. Szakasz 6.4. Pont
6.5. pont	Minden stabilizációra vonatkozó információ a 6.5.1–6.6. ponttal összhangban olyan szabályozott piacra, harmadik országbeli piacra, kkv-tőkefinanszírozási piacra vagy multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetés esetében, amelynél a kibocsátó vagy az eladni kívánó részvényes túljegyzési opciót biztosított, illetve az ajánlattétel keretén belül árstabilizáló intézkedések megtétele egyébként javasolt, a következőket kell figyelembe venni:	4. Rész 6. Szakasz 6.5. Pont
6.5.1. pont	Az a tény, hogy stabilizációs intézkedések bevezethetők, de azok nem tekinthetők biztosnak, és bármikor megszüntethetők;	4. Rész 6. Szakasz 6.5.1. Pont
6.5.1.1. pont	Annak ténye, hogy a stabilizációs ügyletek célja az értékpapírok piaci árfolyamának védelme a stabilizációs időszak alatt;	Nem alkalmazandó
6.5.2. pont	Azon időszak kezdete és vége, amely alatt stabilizációra kerülhet sor;	Nem alkalmazandó
6.5.3. pont	A stabilizációs intézkedésekért felelős személy kiléte minden egyes joghatóság tekintetében, kivéve, ha a közzététel időpontjában nem ismertek;	Nem alkalmazandó
6.5.4. pont	Az a tény, hogy a stabilizációs ügyletek következtében az egyébként várhatóan magasabbak lehetnek a piaci árak;	Nem alkalmazandó
6.5.5. pont	Az esetleges stabilizáció helyszíne, adott esetben a kereskedési helyszín(ek) megnevezésével.	Nem alkalmazandó
6.6. pont	Túljegyzés és meghirdetett mennyiségen felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója („greenshoe”): Szabályozott piacra, kkv-tőkefinanszírozási piacra vagy multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetés esetén:	4. Rész 6. Szakasz 6.6. Pont

	a) a túljegyzés lehetőségének és/vagy greenshoe opciónak a megléte és mértéke; b) a túljegyzés lehetőségének és/vagy greenshoe opciónak a fennállási időtartama; c) a túljegyzés lehetőségének és a greenshoe opciónak az alkalmazási feltételei.	
7. SZAKASZ	ELADÓ ÉRTÉKPAPÍROKKAL RENDELKEZŐK	4. Rész 7. Szakasz
7.1. pont	Az értékpapírt eladásra kínáló személy vagy szervezet neve és üzleti elérhetősége, bármely beosztás vagy más jelentős kapcsolat, amely az eladót az elmúlt három évben a kibocsátóhoz, annak jogelődjéhez vagy kapcsolt vállalkozásaihoz fűzte.	Nem alkalmazandó
7.2. pont	Az egyes eladni kívánó értékpapír-tulajdonosok által ajánlott értékpapírok száma és osztálya.	Nem alkalmazandó
7.3. pont	Amennyiben egy fő részvényes értékesíti az értékpapírokat, részesedésének nagysága a kibocsátás előtt és közvetlenül azután.	Nem alkalmazandó
7.4. pont	Lekötési megállapodások esetén a következő adatokat kell megadni: a) az érintett felek; b) a megállapodás tartalma és kivételek; c) a lekötési időszak.	Nem alkalmazandó
8. SZAKASZ	A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLATTÉTEL KÖLTSÉGE	4. Rész 8. Szakasz
8.1. pont	A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség.	4. Rész 8. Szakasz 8.1. Pont
9. SZAKASZ	FELHÍGULÁS	4. Rész 9. Szakasz
9.1. pont	A következők összehasonlítása: a) a meglévő részvényesek alaptökében és a szavazati jogokban való részesedése a nyilvános ajánlattétel következtében történt tőkeemelés előtt és után azzal a feltételezéssel, hogy a meglévő részvényesek nem jegyeznek új részvényeket; b) az egy részvényre jutó nettó eszközérték a nyilvános ajánlattételt (eladási ajánlat és/vagy tőkeemelés) megelőző utolsó mérlegforduló dátumán és az egy részvényre jutó ajánlati ár az adott nyilvános ajánlaton belül.	Nem alkalmazandó
9.2. pont	Amennyiben a meglévő részvényesek részesedése felhígul függetlenül attól, hogy jegyzik-e jogosultságukat, mert a vonatkozó részvénykibocsátás egy részét csak meghatározott befektetők számára tartják fenn (például intézményi kihelyezés a részvényeseknek szóló ajánlattétellel párosítva), jelezni kell a meglévő részvényesek által tapasztalható felhígulást abban az esetben is, ha élnek jogosultságukkal (a 9.1. pontban szereplő helyzeten felül, amikor is nem élnek azzal).	Nem alkalmazandó
10. SZAKASZ	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	4. Rész 10. Szakasz
10.1. pont	Amennyiben az értékpapírjegyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is feltüntetnek, nyilatkozat arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre.	4. Rész 10. Szakasz 10.1. Pont
10.2. pont	Az értékpapírjegyzékben szereplő egyéb információk, amelyek könyvvizsgálatát vagy felülvizsgálatát jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók elvégezték, és erről jelentést készítettek. A jelentés másolata vagy – az illetékes hatóság engedélyével – a jelentés összefoglalója.	4. Rész 10. Szakasz 10.2. Pont

#### **MELLÉKLETEK LISTÁJA**

1. a Kibocsátó Jogelődjének 2018.11.09.-2018.12.31. közötti időszakra vonatkozó pénzügyi beszámolója;
2. a Kibocsátó Jogelődjének 2019.01.01.-2019.12.31. közötti időszakra vonatkozó pénzügyi beszámolója;
3. a Kibocsátó Jogelődjének 2020.01.01.-2020.02.29. közötti időszakra vonatkozó pénzügyi beszámolója;
4. a Kibocsátó 2020.03.01.-2020.12.31. közötti időszakra vonatkozó pénzügyi beszámolója;
5. a Kibocsátó és Jogelődje 2020.01.01.-2020.06.30. közötti időszakra vonatkozó pénzügyi információi;
6. a Kibocsátó 2021.01.01.-2021.06.30. közötti időszakra vonatkozó pénzügyi információi.
7. a Kibocsátó Nyilvános Alapszabálya



# Illatos Ingatlan KFT

(Nyilvántartási szám: 01-09-332688, Adószám: 26570802-2-43)

**2018. november 09. - 2018. december 31.**

időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró

Egyszerűsített éves beszámoló

**A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.**

Készült: 2021. augusztus 02. (14:44:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2029. január 31.

**i**

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:44:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

## Közzétevő cég adatai:

### Illatos Ingatlan KFT

Nyilvántartási szám: 01-09-332688

Adószám: 26570802-2-43

KSH szám: 26570802-6820-113-01

Székhely: Magyarország, 1097 Budapest Illatos út 7/A.

Első létesítő okirat kelte: 2018. november 08.

**A vonatkozó időszak:** 2018. november 09. - 2018. december 31.

*A beadvány a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra.*

Benyújtás oka: Általános üzleti évet záró

Beszámoló típusa: Egyszerűsített éves beszámoló

Könyvvezetés módja: kettős könyvvitelt vezető

A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e: Nem

Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részei

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Összköltség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 1/2019; szövege: magyar)

### Könyvelő

#### Szederkényiné Urbán Judit

Regisztrációs száma: 153936

### Beküldő

#### Szederkényiné Urbán Judit

### Nyilvánosságra hozatallal kapcsolatos egyéb információk

A vállalkozó, illetve az anyavállalat székhelyén minden érdekelt részére a beadvány megtekinthetősége biztosításra kerül, továbbá arról minden érdekelt teljes vagy részleges másolatot készíthet.

### A számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott nagyságot jelző mutatóérték

	Tárgyévi üzleti évben	Tárgyévet megelőző üzleti évben	Tárgyévet két évvel megelőző üzleti évben
Üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma	1	0	0

### Aláírással önállóan jogosult:

Elfogadás időpontja: 2019. január 31.

A beszámoló a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került összeállításra, továbbá az a gazdálkodó vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), valamint pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, illetve tevékenysége eredményéről megbízható és valós összképet ad.

### Nyíri Szabolcs Gyula

**A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.**

Készült: 2021. augusztus 02. (14:44:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2029. január 31.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:44:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2018. november 09. - 2018. december 31. időszakra vonatkozó  
Általános üzleti évet záró Egyszerűsített éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)			
002.	A. Befektetett eszközök	0		340 000
003.	I. Immateriális javak	0		0
004.	II. Tárgyi eszközök	0		340 000
005.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
006.	B. Forgóeszközök	0		2 979
007.	I. Készletek	0		0
008.	II. Követelések	0		0
009.	III. Értékpapírok	0		0
010.	IV. Pénzeszközök	0		2 979
011.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0		0
012.	Eszközök (aktívák) összesen	0		342 979
013.	Források (passzívák)			
014.	D. Saját tőke	0		2 979
015.	I. Jegyzett tőke	0		3 000
016.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0
017.	III. Tőketartalék	0		0
018.	IV. Eredménytartalék	0		0
019.	V. Lekötött tartalék	0		0
020.	VI. Értékelési tartalék	0		0
021.	VII. Adózott eredmény	0		-21
022.	E. Céltartalékok	0		0
023.	F. Kötelezettségek	0		340 000
024.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
025.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		340 000
026.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	0		0
027.	G. Passzív időbeli elhatárolások	0		0
028.	Források (passzívák) összesen	0		342 979

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

### A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Készült: 2021. augusztus 02. (14:44:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2029. január 31.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:44:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2018. november 09. - 2018. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Egyszerűsített éves beszámoló

**EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással**

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	I. Értékesítés nettó árbevétele	0		0
002.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		0
003.	III. Egyéb bevételek	0		0
004.	IV. Anyagjellegű ráfordítások	0		21
005.	V. Személyi jellegű ráfordítások	0		0
006.	VI. Értékcsökkenési leírás	0		0
007.	VII. Egyéb ráfordítások	0		0
008.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	0		-21
009.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	0		0
010.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0		0
011.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	0		0
012.	C. Adózás előtti eredmény	0		-21
013.	X. Adófizetési kötelezettség	0		0
014.	D. Adózott eredmény	0		-21

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

**A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.**

Készült: 2021. augusztus 02. (14:44:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2029. január 31.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:44:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

# **Illatos Ingatlan KFT**

**1097 Budapest, Illatos út 7/A.**

**Adószám: 26570802-2-43**

**Cégjegyzékszám: 01-09-332688**

**KSH-szám: 26570802-6820-113-01**

## **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**a 2018. évi**

**egyszerűsített éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2019.01.31.**

-----

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

**Készült a FORINT-Soft Kft.**

**Kiegészítő melléklet szerkesztő programjával**

Az Illatos Ingatlan KFT tevékenységét 2018. évben kezdte meg.

A társaság alaptevékenysége: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

A vállalkozás korlátolt felelősségű társaságként működik, a törzstőke nagysága 3000 ezer Ft.

Székhelye: 1097 Budapest, Illatos út 7/A.

A társaság tulajdonosai belföldi jogi személyek.

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése megbízott külső szolgáltató feladata.

Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Szederkényiné Urbán Judit.  
Regisztrációs száma: 153936.

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat nem kötelező, a beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

A mérlegkészítés pénzneme Ft.

A mérlegkészítés időpontja 2019.01.31.

Jelen beszámoló (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) a Sztv. 16. § (5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határoztuk meg.

#### S z á m v i t e l i   p o l i t i k a

A cég beszámolási kötelezettségét a kettős könyvvitel rendszerében egyszerűsített éves beszámolóval, azon belül összköltség típusú eredménykimutatással teljesíti. Mérlegét "A" változatban készíti.

A könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7. számlaosztályokat nem nyitotta meg.

Értékcsökkenési leírás módja:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik.

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 100.000 Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték:

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 ezer Ft-ot.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, akkor a terv szerinti értékcsökkenés megváltoztatható. A változás eredményre gyakorolt számszerűsített hatása a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerül.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz;
- az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átszervezés aktivált értékének könyv szerinti értéke - a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében - tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült vagy hiányzik, azt az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - a terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni. A piaci érték alapján meghatározott terven felüli értékcsökkenést a mérleg fordulónapjával, az eszközök állományból történő kivezetése esetén meghatározott terven felüli értékcsökkenést a kivezetés időpontjával kell elszámolni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már teljesen leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél.

Az értékelési eljárások az előző évihez képest nem változtak.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés keretében tesz eleget. A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző

ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjelétől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, ill. ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.

A cégnél az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt. A cégnél az év során történt ellenőrzések jelentősebb összegű eltéréseket nem állapítottak meg.

### T á j é k o z t a t ó r é s z

#### M é r l e g h e z k a p c s o l ó d ó k i e g é s z í t é s e k

A társaság üzleti vagy cégértéket nem képez.

Vevői követelés nincs.

Kötelezettségek

Szállítói kötelezettség nincs.

Mérlegen kívüli egyéb tételek nincsenek.

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

#### E r e d m é n y k i m u t a t á s h o z k a p c s o l ó d ó k i e g é s z í t é s e k

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

A társaságnál az egyéb szolgáltatások értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Egyéb szolgáltatás	21
Ö s s z e s e n :	21

Munkavállalók létszámadatai

Állománycsoport	Fizikai	Szellemi
Átlagos statisztikai létszám (fő)	0	1

#### M u t a t ó s z á m o k

V a g y o n i h e l y z e t m u t a t ó s z á m a i



A tartósan befektetett eszközök aránya előző évben 0,00% volt, tárgyévben 99,13%. A forgóeszközök aránya előző évben 0,00% volt, tárgyévben 0,87%.

Saját tőke aránya az összes forrásban (tőkeellátottság) előző évben 0,00% volt, tárgyévben 0,87%.

Saját forrással finanszírozott forgóeszközök értéke tárgyévben 2979 e Ft, előző évben 0 e Ft volt. Így a forgótőke, sajáttőke aránya tárgyévben 100,00%, előző évben 0,00% volt.

A hosszú távú eladósodottság 99%.

#### P é n z ü g y i   h e l y z e t   m u t a t ó s z á m a i

A likviditási ráta értéke tárgyévben 0,00, előző évben 0,00 volt.

A likviditási gyorsráta értéke tárgyévben 0,00, míg előző évben 0,00 volt. A fizetőképesség kívánnivalót hagy maga után, az előző évihez képest nem változott.

#### A   j ö v e d e l m e z ő s é g   m u t a t ó i

Mivel pozitív adózott eredmény nincs, az alaptőke nem hozott jövedelmet.

## Független Könyvvizsgálói Jelentés Eprolius Ingatlan Zrt. tulajdonosának

### Vélemény

Elvégeztük az azóta jogutóddal megszűnt **Illatos Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság** (utolsó székhelye: 1097 Budapest, Illatos út 7/A., cégjegyzékszám: 01 09 332688, jogutódja jelenleg az Eprolius Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság, melynek székhelye: 1097 Budapest, Illatos út 7/A, cégjegyzékszám: 01 10 140687), (továbbiakban: „a Társaság”) 2018. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2018. december 31-ei fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 342 979 eFt, az adózott eredmény 21 eFt veszteség, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

**Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).**

### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatá”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexé”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### Egyéb kérdések

A 2018. évi egyszerűsített éves beszámolót a Társaság 2019. május 23. napján tette közzé és helyezte letétbe. Ekkor a beszámolót a Társaság nem támasztotta alá könyvvizsgálattal, arra nem is volt kötelezett. 2021-ben folyamatban van az a folyamat, amely során a Társaság jogutódjának részvényeit bevezetik a tőzsdére, ezért a 2018. évi egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálata most szükségessé vált. Emiatt került sor a 2018-as egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatára.

## **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért**

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleménye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

## **A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereztetni arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki.

A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Továbbá

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közvélemények ésszerűségét.

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2021. július 23.

Dr. Lakatos László Péter  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 007102  
ügyis, mint az UNIKONTÓ Kft. ügyvezetője  
1093 Budapest, Fővám tér 8.  
Nyilvántartásba vételi szám: 001724

# Illatos Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság

(Nyilvántartási szám: 01-09-332688, Adószám: 26570802-2-43)

**2019. január 01. - 2019. december 31.**

időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró

Éves beszámoló

Készült: 2021. augusztus 02. (14:39:06)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:39:06) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

## Közzétevő cég adatai:

### Illatos Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvántartási szám: 01-09-332688

Adószám: 26570802-2-43

KSH szám: 26570802-6820-113-01

Székhely: Magyarország, 1097 Budapest Illatos út 7. A. épület

Első létesítő okirat kelte: 2018. november 10.

**A vonatkozó időszak:** 2019. január 01. - 2019. december 31.

A beadvány a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra.

Benyújtás oka: Általános üzleti évet záró

Beszámoló típusa: Éves beszámoló

Könyvvezetés módja: kettős könyvvitelt vezető

A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e: Igen

Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részei

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Összköltség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 02/2020.05.27.; szövege: magyar)
- független könyvvizsgálói jelentés (Hitelesítő záradék (minősítés nélküli könyvvizsgálói vélemény).; szövege: magyar)

#### Könyvelő

#### LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 18-09-104701

Adószám: 12639366-2-18

Székhely: Magyarország, 9653 Répcelak Carl Von Linde u. 1.

#### Major Krisztina

Regisztrációs száma: 172035

#### Beküldő

#### LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 18-09-104701

Adószám: 12639366-2-18

Székhely: Magyarország, 9653 Répcelak Carl Von Linde u. 1.

#### Major Krisztina

#### A számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott nagyságot jelző mutatóérték

	Tárgyévi üzleti évben	Tárgyévet megelőző üzleti évben	Tárgyévet két évvel megelőző üzleti évben
Üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma	0	0	0

#### Könyvvizsgáló

#### AUDITVONAL Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 18-09-108797

Adószám: 14773084-2-18

Székhely: Magyarország, 9700 Szombathely Szent Márton utca 23. 2. emelet 6. ajtó

#### Guttman Gabriella

Regisztrációs száma: 005445

#### Nyilvánosságra hozatallal kapcsolatos egyéb információk

A vállalkozó, illetve az anyavállalat székhelyén minden érdekelt részére a beadvány megtekinthetősége biztosításra kerül, továbbá arról minden érdekelt teljes vagy részleges másolatot készíthet.

Készült: 2021. augusztus 02. (14:39:06)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:39:06) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

## **Alíráásra önállóan jogosult:**

---

*Elfogadás időpontja: 2020. május 27.*

A beszámoló a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került összeállításra, továbbá az a gazdálkodó vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), valamint pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, illetve tevékenysége eredményéről megbízható és valós összképet ad.

## **Nyíri Szabolcs Gyula**

Készült: 2021. augusztus 02. (14:39:06)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:39:06) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó  
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)			
002.	A. Befektetett eszközök	340 000		341 695
003.	I. Immateriális javak	0		0
004.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
005.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
006.	3. Vagyoni értékű jogok			
007.	4. Szellemi termékek			
008.	5. Üzleti vagy cégérték			
009.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
010.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
011.	II. Tárgyi eszközök	340 000		341 695
012.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			341 695
013.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
014.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			
015.	4. Tenyészállatok			
016.	5. Beruházások, felújítások	340 000		
017.	6. Beruházásokra adott előlegek			
018.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
019.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
020.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
021.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
022.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
023.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
024.	5. Egyéb tartós részesedés			
025.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
026.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
027.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
028.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
029.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
030.	B. Forgóeszközök	2 979		13 990
031.	I. Készletek	0		0
032.	1. Anyagok			
033.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
034.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:39:06)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:39:06) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.



2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó  
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
035.	4. Késztermékek			
036.	5. Áruk			
037.	6. Készletekre adott előlegek			
038.	II. Követelések	0		0
039.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			
040.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
041.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
042.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
043.	5. Váltókövetelések			
044.	6. Egyéb követelések			
045.	7. Követelések értékelési különbözete			
046.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
047.	III. Értékpapírok	0		0
048.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
049.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
050.	3. Egyéb részesedés			
051.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
052.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
053.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
054.	IV. Pénzeszközök	2 979		13 990
055.	1. Pénztár, csekkek			
056.	2. Bankbetétek	2 979		13 990
057.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0		35
058.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
059.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			35
060.	3. Halasztott ráfordítások			
061.	Eszközök (aktívák) összesen	342 979		355 720
062.	Források (passzívák)			
063.	D. Saját tőke	2 979		10 669
064.	I. Jegyzett tőke	3 000		3 000
065.	Ebből: – Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
066.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0
067.	III. Tőketartalék	0		0
068.	IV. Eredménytartalék	0		-21

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:39:06)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:39:06) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó  
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
069.	V. Lekötött tartalék	0		0
070.	VI. Értékelési tartalék	0		0
071.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
072.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
073.	VII. Adózott eredmény	-21		7 690
074.	E. Céltartalékok	0		0
075.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
076.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
077.	3. Egyéb céltartalék			
078.	F. Kötelezettségek	340 000		344 903
079.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
080.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
081.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
082.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
083.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
084.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	340 000		332 000
085.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
086.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
087.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
088.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
089.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
090.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	340 000		320 000
091.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
092.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
093.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			12 000
094.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	0		12 903
095.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
096.	Ebből: – Az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
097.	2. Rövid lejáratú hitelek			
098.	3. Vevőktől kapott előlegek			
099.	4. Kötelezettségek áruszállításból és			

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:39:06)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:39:06) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó  
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
	szolgáltatásból (szállítók)			
100.	5. Váltótartozások			
101.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
102.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
103.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
104.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			12 903
105.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
106.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások	0		148
108.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
109.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása			148
110.	3. Halasztott bevételek			
111.	Források (passzívák) összesen	342 979		355 720

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:39:06)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:39:06) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

**EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással**

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele			22 000
002.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele			
003.	I. Értékesítés nettó árbevétele	0		22 000
004.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
005.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
006.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		0
007.	III. Egyéb bevételek	0		0
008.	Ebből: – Visszaírt értékvesztés			
009.	05. Anyagköltség			5
010.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke			1 278
011.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	21		322
012.	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
013.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
014.	IV. Anyagjellegű ráfordítások	21		1 605
015.	10. Bérköltség			
016.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések			
017.	12. Bérjárulékok			
018.	V. Személyi jellegű ráfordítások	0		0
019.	VI. Értékcsökkenési leírás	0		11 905
020.	VII. Egyéb ráfordítások	0		506
021.	Ebből: – Értékvesztés			
022.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-21		7 984
023.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
024.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
025.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
026.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
027.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
028.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
029.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			2
030.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
031.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
032.	Ebből: – Értékelési különbözet			
033.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	0		2
034.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:39:06)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:39:06) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

**EREDMÉNYKIMUTATÁSA**, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
035.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
036.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
037.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
038.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
039.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
040.	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
041.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
042.	Ebből: – Értékelési különbözet			
043.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0		0
044.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	0		2
045.	C. Adózás előtti eredmény	-21		7 986
046.	X. Adófizetési kötelezettség	0		296
047.	D. Adózott eredmény	-21		7 690

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:39:06)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:39:06) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

## 2019. évi Éves Beszámoló

### Kiegészítő Melléklet

#### 1. Általános információk

##### 1.1. Cégszűrés, tevékenységi kör

Név: Illatos Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: társaság)

Székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A

Cégjegyzékszám: 01-09-332688

Adószám: 26570802-2-43

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

Tárgyév végén a tulajdonosok döntése alapján a társaság megkezdte a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá (SZIT) alakulást, amelynek keretében a társaság 2020. március 1-től kezdve Zártkörű részvénytársaságként (Zrt.) működik. Ezt követően, a társaság kérésére a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2020. március 13-ával Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként (SZIE) nyilvántartásba vette a társaságot.

##### 1.2. Könyvvizsgáló, könyvvizsgálat

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

Beszámoló (és mérleg) forduló napja: december 31

Mérlegkészítés napja: tárgyévet követő év január 31

Könyvvizsgáló módja: kettős könyvvitel

Mérleg előírt tagolása: „A” változat

Eredménykimutatás előírt tagolása: összköltség eljárással

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

Könyvvizsgáló: Auditvonal Kft., 9700 Szombathely, Szent Márton utca 23. 2. em. 6

Társaság képviselőjére jogosult személy:

## **Illatos Ingatlan Kft.**

- neve: Nyíri Szabolcs Gyula
- lakcíme: 1141 Budapest, Zoborhegy tér 6/B. fszt. 2

Tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj: 216 eFt

Könyvvizsgáló által a tárgyévi üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított díjak: -

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

- neve és címe: LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Kft., 9653 Répcelak, Carl Von Linde u. 1
- a könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős vezetője: Major Krisztina gazdasági igazgató (regisztrációs szám: 172035)

## **2. Számviteli politika, értékelési elvek**

### **2.1. A mérlegben szereplő eszközök (aktívák) kimutatása**

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

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

## Illatos Ingatlan Kft.

### 2.2. Terv szerinti értékcsökkenés elszámolása

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

- Alapítás-átszervezés aktivált értéke: 20% (5 év)
- Kísérleti fejlesztés aktivált értéke: 20% (5 év)
- Vagyoni értékű jogok: 10% (10 év)
- Szellemi termékek: 10% (10 év)
- Üzleti vagy cégérték: 20% (5 év)
- Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok: Tao tv. szerinti mérték
- Műszaki berendezések, gépek, járművek: Tao tv. szerinti mérték
- Egyéb berendezések, felszerelések, járművek: Tao tv. szerinti mérték
- Bérbe adott épület, építmény: Tao tv. szerinti mérték
- Egyéb bérbe adott tárgyi eszköz: Tao tv. szerinti mérték

A Társaság maradványértéket a következő esetekben határoz meg:

- személygépkocsik: a bekerülési érték 15%-a
- bérbe adott épület, építmény: a rendeltetésszerű használatbavétel, az üzembe helyezés időpontjában a rendelkezésre álló információk alapján, a hasznos élettartam függvényében meghatározott összeg, de legfeljebb az eszköz bekerülési értékének 30%-a

A Társaság a Számv. tv. előírásai alapján a 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értékét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben számolja el; ugyanakkor ezen eszközök mennyiségi nyilvántartását a Társaság vállalatirányítási rendszerében naprakészen biztosítja.

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



## **Illatos Ingatlan Kft.**

### **2.3. Terven felüli értékcsökkenés elszámolása**

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

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

### **2.4. Készletek elszámolásának és értékelésének módja**

A Társaság a mérlegben a következők szerint mutatja ki a készleteit:

- anyagok, áruk: beszerzési értékek alapján számított átlagos (súlyozott) beszerzési ár
- késztermékek, befejezetlen termelés és félkész termékek: előállítási érték
- göngyölegek: betétdíjas ár (visszaváltási kötelezettség mellett)
- készletekre adott előlegek: az anyag-, az áruszállítónak, a közvetített szolgáltatást nyújtónak, importbeszerzésnél az importálást végző vállalkozónak ilyen címen átutalt (megfizetett, kiegyenlített) - a levonható előzetesen felszámított általános forgalmi adót nem tartalmazó – összeg

### **2.5. Valuta- és devizakészletek, külföldi pénzügyi eszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése**

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

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

## **2.6. Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő tételek**

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

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

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

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

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

## **2. Vállalatcsoporttal kapcsolatos információk**

A Társaság nem rendelkezik tulajdonrészrel más vállalkozásokban; nincsen leányvállalata, közös vezetésű vállalata, társult vállalkozása és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozása sem.

Társaság tulajdonosa: Eprolius Hungary Zrt., 1097 Budapest, Illatos út 7/A (tulajdoni hányad: 100%)

## **Illatos Ingatlan Kft.**

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

### **3. Mérleg és eredménykimutatás értékelése**

A Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete megfelelő, adóhatóságokkal és üzleti partnerekkel szembeni kötelezettségeit teljesíti.

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

Az immateriális javak és tárgyi eszközök záró nettó értéke 341.695 eFt, az elszámolt értékcsökkenési leírás összege 11.905 eFt volt (4. melléklet).

A pénzeszközök értéke 11.011 eFt-tal nőtt a vizsgált időszakban (5. melléklet).

Az aktív és passzív időbeli elhatárolások részleteit a 6. melléklet tartalmazza.

Saját tőke záróegyenlege 10.669 eFt volt; az előző évhez viszonyítva kizárólag az adózott eredmény miatt történt változás (7. melléklet).

A társaság által felvett hitelek és kölcsönök állománya 320.000 eFt volt a fordulónapon (8. melléklet).

Az igénybe vett szolgáltatások értéke 1.278 eFt volt a tárgyidőszakban (9. melléklet).

A tárgyévi társasági adó összege 296 eFt (10. melléklet).

Az adózott eredmény tárgyévi összege: 7.690 eFt. A Társaság tulajdonosa osztalékot nem hagyott jóvá.

## **Illatos Ingatlan Kft.**

### **4. Fordulónap utáni események**

A 2019. üzleti évről készített éves beszámolót a fordulónapon hatályos 2000. évi C. törvény, valamint ezzel összhangban mindenkor módosított számviteli politikánk, és értékelési szabályzatunk alapján állítottuk össze. A beszámoló fordulónapját követően bekövetkezett események – különös tekintettel a COVID-19 vírus által okozott világjárvány miatt 2020. március 11-én Magyarországon kihirdetett vészhelyzetre – és a rendelkezésünkre álló információk alapján, nem indokolt az értékelési elvek módosítása, ebből következően a 2019. évi üzleti tevékenységünkről készített éves beszámolót a vállalkozás folytatásának elve szerint állítottuk össze.

Mindazon által nem zárható ki, hogy a COVID19 vírus által előidézett járvány következtében a cégbejegyzésünk szerinti illetékes hatóságok, országos irányító szervek által hozott intézkedések következtében vállalkozásunk alkalmazkodni kényszerül a kritikus helyzetek miatt bevezetett szabályozásokhoz, ami a számviteli becslések és értékelési elvek megváltoztatásához vezethet a jövőben.

Budapest, 2020.04.20

Nyíri Szabolcs Gyula  
ügyvezető

## Illatos Ingatlan Kft.

### 1. melléklet

#### Kapcsolt felekkel lebonyolított ügyletek

2019

ezer Ft-ban

	Eprolius Hungary Zrt. (anyavállalat)	LISS Patrongyártó, Töltő és Forgalmazó
Anyagköltség	2	0
Igénybe vett szolgáltatások értéke	0	90
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	320 000	0

### 2. melléklet

#### Likviditási mutatók

2019

ezer Ft-ban

	2018	2019
Pénzeszközök	2 979	13 990
Rövid lejáratú kötelezettségek	0	12 903
<b>Likviditási mutató I.</b>	<b>-</b>	<b>1,08</b>
Pénzeszközök + Követelések	2 979	13 990
Rövid lejáratú kötelezettségek	0	12 903
<b>Likviditási mutató II.</b>	<b>-</b>	<b>1,08</b>
Forgóeszközök	2 979	13 990
Rövid lejáratú kötelezettségek	0	12 903
<b>Likviditási mutató III.</b>	<b>-</b>	<b>1,08</b>

## Illatos Ingatlan Kft.

### 3. melléklet

#### Jövedelmezőségi mutatók

2019

ezer Ft-ban

	2018	2019
Adózott eredmény	-21	7 690
Értékesítés nettó árbevétele	0	22 000
<b>Jövedelmezőségi mutató I.</b>	<b>-</b>	<b>35,0%</b>
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-21	7 984
Értékesítés nettó árbevétele	0	22 000
<b>Jövedelmezőségi mutató II.</b>	<b>-</b>	<b>36,3%</b>

### 4. melléklet

#### Immateriális javak és Tárgyi eszközök

2019

ezer Ft-ban

	Bruttó érték					Nettó érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró	Záró
Immateriális javak	0	0	0	0	0	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	353 600	0	0	353 600	341 695
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0	0	0	0
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	340 000	13 600	353 600	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	340 000	367 200	353 600	0	353 600	341 695
<b>Összesen</b>	<b>340 000</b>	<b>367 200</b>	<b>353 600</b>	<b>0</b>	<b>353 600</b>	<b>341 695</b>
	<b>Értékcsökkenési leírás</b>					
	Nyitó	Terv szerinti	Terven felüli	Csökkenés	Záró	
Immateriális javak	0	0	0	0	0	
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	11 905	0	0	11 905	
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0	0	0	
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0	
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	
Tárgyi eszközök	0	11 905	0	0	11 905	
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>11 905</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 905</b>	

## Illatos Ingatlan Kft.

### 5. melléklet

#### Cash-flow

2019

ezer Ft-ban

	2019
<b>I. Működési cash flow (1-13. sorok)</b>	<b>32 611</b>
1a. Adózás előtti eredmény +	7 986
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	0
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0
<b>1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +</b>	<b>7 986</b>
2. Elszámolt amortizáció +	11 905
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	0
6. Szállítói kötelezettség változása +	0
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	12 607
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	148
9. Vevőkövetelés változása +	0
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	0
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +	-35
12. Fizetett adó (nyereség után) -	0
13. Fizetett osztalék, részesedés -	0
<b>II. Befektetési cash flow (14-18. sorok)</b>	<b>-13 600</b>
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-13 600
15. Befektetett eszközök eladása +	0
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, r	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0
18. Kapott osztalék, részesedés +	0
<b>III. Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)</b>	<b>-8 000</b>
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	12 000
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-20 000
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	0
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +</b>	<b>11 011</b>
27. Devizás pénzeszközök átértékelése +	0
<b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>	<b>11 011</b>

## Illatos Ingatlan Kft.

### 6. melléklet

#### Időbeli elhatárolások

**2019**

ezer Ft-ban

	2018	2019
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0
biztosítás	0	35
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	35
Halasztott ráfordítások	0	0
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>35</b>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
könyvvizsgálat	0	130
bankköltség	0	18
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	148
Halasztott bevételek	0	0
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>148</b>

### 7. melléklet

#### Saját tőke

**2019**

ezer Ft-ban

	Nyitó	Előző évi AE átvezetése eredmény- tartalékba	Tárgyévi adózott eredmény	Záró
Jegyzett tőke	3 000	0	0	3 000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	0	-21	0	-21
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	-21	21	7 690	7 690
<b>Saját tőke</b>	<b>2 979</b>	<b>0</b>	<b>7 690</b>	<b>10 669</b>



## Illatos Ingatlan Kft.

### 8. melléklet

#### Hitel- és kölcsönállomány

2019

ezer Ft-ban

Kapott kölcsönök	Biztosíték	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Eprolius Hungary Zrt. (tagi kölcsön)	-	0	320 000	0	320 000
<b>Kapcsolt vállalatokkal szemben fennálló kölcsöntartozás</b>		0	320 000	0	320 000
<b>Összesen</b>		0	320 000	0	320 000

### 9. melléklet

#### Igénybe vett szolgáltatások értéke

2019

ezer Ft-ban

Igénybe vett szolgáltatások értéke	2019
karbantartás	842
könyvvizsgálat	216
egyéb	220
<b>Összesen</b>	<b>1 278</b>

## Illatos Ingatlan Kft.

10. melléklet

### Társasági adó

2019

ezer Ft-ban

	2019
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 986</b>
04. Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege...	16 600
<b>Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek</b>	<b>16 600</b>
02. A számviteli törvény szerint az adóévben terv szerinti értékcsökkenési leírásként...	11 905
<b>Adózás előtti eredményt növelő jogcímek</b>	<b>11 905</b>
<b>Adóalap</b>	<b>3 291</b>
<b>Társasági adó</b>	<b>296</b>

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az Illatos Ingatlan Kft. tulajdonosának

#### Vélemény

Elvégeztük az Illatos Ingatlan Kft. („a Társaság”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 355.720 E Ft, az adózott eredmény 7.690 E Ft nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfeleltünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 1. oldalán az 1.1 bekezdésre, amelyben a Társaság átalakulását írják le. Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

#### Egyéb kérdések

Az Illatos Ingatlan Kft. 2018. december 31-ével végződő évre vonatkozó egyszerűsített éves beszámolója nem volt könyvvizsgálatra kötelezett, ezért nem könyvvizsgálták.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Illatos Ingatlan Kft. 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Illatos Ingatlan Kft. 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Illatos Ingatlan Kft. 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelősége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsátunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk

megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Szombathely, 2020. április 20.

Guttman Gabriella ügyvezető

Auditvonal Kft.

9700 Szombathely, Szent Márton u. 23.

Nyilvántartási szám: 002566

Guttman Gabriella

Kamarai tag könyvvizsgáló

Nyilvántartási szám: 005445

# Illatos Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság

(Nyilvántartási szám: 01-09-332688, Adószám: 26570802-2-43)

**2020. január 01. - 2020. február 29.**

időszakra vonatkozó

Átalakulás miatti üzleti évet záró

Éves beszámoló

Készült: 2021. augusztus 02. (14:35:05)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:35:05) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

## Közzétevő cég adatai:

### Illatos Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvántartási szám: 01-09-332688

Adószám: 26570802-2-43

KSH szám: 26570802-6820-113-01

Székhely: Magyarország, 1037 Budapest Illatos út 7. A. épület

Első létesítő okirat kelte: 2018. november 10.

**A vonatkozó időszak:** 2020. január 01. - 2020. február 29.

A beadvány a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra.

Benyújtás oka: Átalakulás miatti üzleti évet záró

Beszámoló típusa: Éves beszámoló

Könyvvezetés módja: kettős könyvvitelt vezető

A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e: Igen

Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részei

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Összköltség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 03/2020.05.27.; szövege: magyar)
- független könyvvizsgálói jelentés (Hitelesítő záradék (minősítés nélküli könyvvizsgálói vélemény).; szövege: magyar)

#### Könyvelő

#### LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 18-09-104701

Adószám: 12639366-2-18

Székhely: Magyarország, 9653 Répcelak Carl Von Linde u. 1.

#### Major Krisztina

Regisztrációs száma: 172035

#### Beküldő

#### LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 18-09-104701

Adószám: 12639366-2-18

Székhely: Magyarország, 9653 Répcelak Carl Von Linde u. 1.

#### Major Kristina

#### A számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott nagyságot jelző mutatóérték

	Tárgyévi üzleti évben	Tárgyévet megelőző üzleti évben	Tárgyévet két évvel megelőző üzleti évben
Üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma	0	0	0

#### Könyvvizsgáló

#### AUDITVONAL Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 18-09-108797

Adószám: 14773084-2-18

Székhely: Magyarország, 9700 Szombathely Szent Márton utca 23. 2. emelet 6. ajtó

#### Guttman Gabriella

Regisztrációs száma: 005445

#### Nyilvánosságra hozatallal kapcsolatos egyéb információk

A vállalkozó, illetve az anyavállalat székhelyén minden érdekelt részére a beadvány megtekinthetősége biztosításra kerül, továbbá arról minden érdekelt teljes vagy részleges másolatot készíthet.

Készült: 2021. augusztus 02. (14:35:05)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:35:05) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

## **Alíráásra önállóan jogosult:**

---

*Elfogadás időpontja: 2020. május 27.*

A beszámoló a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került összeállításra, továbbá az a gazdálkodó vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), valamint pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, illetve tevékenysége eredményéről megbízható és valós összképet ad.

## **Nyíri Szabolcs Gyula**

Készült: 2021. augusztus 02. (14:35:05)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:35:05) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.



2020. január 01. - 2020. február 29. időszakra vonatkozó  
Átalakulás miatti üzleti évet záró Éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)			
002.	A. Befektetett eszközök	341 695		339 582
003.	I. Immateriális javak	0		0
004.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
005.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
006.	3. Vagyoni értékű jogok			
007.	4. Szellemi termékek			
008.	5. Üzleti vagy cégérték			
009.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
010.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
011.	II. Tárgyi eszközök	341 695		339 582
012.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	341 695		339 582
013.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
014.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			
015.	4. Tenyészállatok			
016.	5. Beruházások, felújítások			
017.	6. Beruházásokra adott előlegek			
018.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
019.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
020.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
021.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
022.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
023.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
024.	5. Egyéb tartós részesedés			
025.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
026.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
027.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
028.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
029.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
030.	B. Forgóeszközök	13 990		65 680
031.	I. Készletek	0		0
032.	1. Anyagok			
033.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
034.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:35:05)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:35:05) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. január 01. - 2020. február 29. időszakra vonatkozó  
Átalakulás miatti üzleti évet záró Éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
035.	4. Késztermékek			
036.	5. Áruk			
037.	6. Készletekre adott előlegek			
038.	II. Követelések	0		59 375
039.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			
040.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
041.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
042.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
043.	5. Váltókövetelések			
044.	6. Egyéb követelések			59 375
045.	7. Követelések értékelési különbözete			
046.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
047.	III. Értékpapírok	0		0
048.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
049.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
050.	3. Egyéb részesedés			
051.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
052.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
053.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
054.	IV. Pénzeszközök	13 990		6 305
055.	1. Pénztár, csekkek			
056.	2. Bankbetétek	13 990		6 305
057.	C. Aktív időbeli elhatárolások	35		249
058.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
059.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	35		249
060.	3. Halasztott ráfordítások			
061.	Eszközök (aktívák) összesen	355 720		405 511
062.	Források (passzívák)			
063.	D. Saját tőke	10 669		12 266
064.	I. Jegyzett tőke	3 000		3 000
065.	Ebből: – Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
066.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0
067.	III. Tőketartalék	0		0
068.	IV. Eredménytartalék	-21		7 669

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:35:05)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:35:05) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. január 01. - 2020. február 29. időszakra vonatkozó  
Átalakulás miatti üzleti évet záró Éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
069.	V. Lekötött tartalék	0		0
070.	VI. Értékelési tartalék	0		0
071.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
072.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
073.	VII. Adózott eredmény	7 690		1 597
074.	E. Céltartalékok	0		0
075.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
076.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
077.	3. Egyéb céltartalék			
078.	F. Kötelezettségek	344 903		393 115
079.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
080.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
081.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
082.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
083.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
084.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	332 000		382 000
085.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
086.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
087.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
088.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
089.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
090.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	320 000		370 000
091.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
092.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
093.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	12 000		12 000
094.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	12 903		11 115
095.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
096.	Ebből: – Az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
097.	2. Rövid lejáratú hitelek			
098.	3. Vevőktől kapott előlegek			
099.	4. Kötelezettségek áruszállításból és			

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:35:05)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:35:05) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. január 01. - 2020. február 29. időszakra vonatkozó  
Átalakulás miatti üzleti évet záró Éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
	szolgáltatásból (szállítók)			
100.	5. Váltótartozások			
101.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			57
102.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
103.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
104.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12 903		11 058
105.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
106.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások	148		130
108.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
109.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	148		130
110.	3. Halasztott bevételek			
111.	Források (passzívák) összesen	355 720		405 511

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:35:05)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:35:05) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. január 01. - 2020. február 29. időszakra vonatkozó  
Átalakulás miatti üzleti évet záró Éves beszámoló  
**EREDMÉNYKIMUTATÁSA**, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	22 000		4 000
002.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele			
003.	I. Értékesítés nettó árbevétele	22 000		4 000
004.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
005.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
006.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		0
007.	III. Egyéb bevételek	0		0
008.	Ebből: – Visszaírt értékvesztés			
009.	05. Anyagköltség	5		
010.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 278		30
011.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	322		92
012.	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
013.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
014.	IV. Anyagjellegű ráfordítások	1 605		122
015.	10. Bérköltség			
016.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések			
017.	12. Bérjárulékok			
018.	V. Személyi jellegű ráfordítások	0		0
019.	VI. Értékcsökkenési leírás	11 905		2 113
020.	VII. Egyéb ráfordítások	506		92
021.	Ebből: – Értékvesztés			
022.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	7 984		1 673
023.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
024.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
025.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
026.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
027.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
028.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
029.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2		
030.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
031.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
032.	Ebből: – Értékelési különbözet			
033.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	2		0
034.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:35:05)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:35:05) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. január 01. - 2020. február 29. időszakra vonatkozó  
Átalakulás miatti üzleti évet záró Éves beszámoló  
**EREDMÉNYKIMUTATÁSA**, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
035.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
036.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
037.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
038.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
039.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
040.	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
041.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
042.	Ebből: – Értékelési különbözet			
043.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0		0
044.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	2		0
045.	C. Adózás előtti eredmény	7 986		1 673
046.	X. Adófizetési kötelezettség	296		76
047.	D. Adózott eredmény	7 690		1 597

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:35:05)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 27.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:35:05) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

## Tevékenységet lezáró beszámoló

### Kiegészítő melléklet

**2020.01.01-02.29**

#### 1. Általános információk

##### 1.1. Cégs adatok, tevékenységi kör

Név: Illatos Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: Társaság)

Székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A

Cégjegyzékszám: 01-09-332688

Adószám: 26570802-2-43

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

Előző év végén a tulajdonosok döntése alapján a társaság megkezdte a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá (SZIT) alakulást, amelynek keretében a társaság 2020. március 1-től kezdve Zártkörű részvénytársaságként (Zrt.) működik. Ezt követően, a társaság kérésére a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2020. március 13-ával Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként (SZIE) nyilvántartásba vette a társaságot.

##### 1.2. Könyvvizsgáló, könyvvizsgálat

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

Beszámoló (és mérleg) forduló napja: december 31 (a társaság átalakulása miatt jelen beszámoló szempontjából: 2020.02.29)

Mérlegkészítés napja: tárgyévet követő év január 31 (a társaság átalakulása miatt jelen beszámoló szempontjából: 2020.03.31)

Könyvvizsgáló módja: kettős könyvvitel

Mérleg előírt tagolása: „A” változat

Eredménykimutatás előírt tagolása: összköltség eljárással

## **Illatos Ingatlan Kft.**

Üzleti év: a naptári év szerint, azaz január 1-től december 31-ig (a társaság átalakulása miatt jelen beszámoló szempontjából: 2020.01.01-2020.02.29)

Könyvvizsgáló: Auditvonal Kft., 9700 Szombathely, Szent Márton utca 23. 2. em. 6

Társaság képviselőjére jogosult személy:

- neve: Nyíri Szabolcs Gyula
- lakcíme: 1141 Budapest, Zoborhegy tér 6/B. fszt. 2

Tárgyidőszakra vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj: -

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

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

- neve és címe: LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Kft., 9653 Répcelak, Carl Von Linde u. 1
- a könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős vezetője: Major Krisztina gazdasági igazgató (regisztrációs szám: 172035)

## **2. Számviteli politika, értékelési elvek**

### **2.1. A mérlegben szereplő eszközök (aktívák) kimutatása**

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



## **Illatos Ingatlan Kft.**

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

### **2.2. Terv szerinti értékcsökkenés elszámolása**

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

- Alapítás-átszervezés aktivált értéke: 20% (5 év)
- Kísérleti fejlesztés aktivált értéke: 20% (5 év)
- Vagyoni értékű jogok: 10% (10 év)
- Szellemi termékek: 10% (10 év)
- Üzleti vagy cégérték: 20% (5 év)
- Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok: Tao tv. szerinti mérték
- Műszaki berendezések, gépek, járművek: Tao tv. szerinti mérték
- Egyéb berendezések, felszerelések, járművek: Tao tv. szerinti mérték
- Bérbe adott épület, építmény: Tao tv. szerinti mérték
- Egyéb bérbe adott tárgyi eszköz: Tao tv. szerinti mérték

A Társaság maradványértéket a következő esetekben határoz meg:

- személygépkocsik: a bekerülési érték 15%-a
- bérbe adott épület, építmény: a rendeltetésszerű használatbavétel, az üzembe helyezés időpontjában a rendelkezésre álló információk alapján, a hasznos élettartam függvényében meghatározott összeg, de legfeljebb az eszköz bekerülési értékének 30%-a

A Társaság a Számv. tv. előírásai alapján a 200 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értékét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben számolja el; ugyanakkor ezen eszközök mennyiségi nyilvántartását a Társaság vállalatirányítási rendszerében naprakészen biztosítja.

## **Illatos Ingatlan Kft.**

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

### **2.3. Terven felüli értékcsökkenés elszámolása**

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

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

### **2.4. Készletek elszámolásának és értékelésének módja**

A Társaság a mérlegben a következők szerint mutatja ki a készleteit:

- anyagok, áruk: beszerzési értékek alapján számított átlagos (súlyozott) beszerzési ár
- késztermékek, befejezetlen termelés és félkész termékek: előállítási érték
- göngyölegek: betétdíjas ár (visszaváltási kötelezettség mellett)
- készletekre adott előlegek: az anyag-, az áruszállítónak, a közvetített szolgáltatást nyújtónak, importbeszerzésnél az importálást végző vállalkozónak ilyen címen átutalt (megfizetett, kiegyenlített) - a levonható előzetesen felszámított általános forgalmi adót nem tartalmazó – összeg

### **2.5. Valuta- és devizakészletek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, befektetett pénzügyi eszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése**

A valutapénztárba bekerülő valutakészletet, a devizaszámlára kerülő devizát, a külföldi pénzürtékre szóló követelést, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget a Társaság a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés

## **Illatos Ingatlan Kft.**

napjára vonatkozó a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamon átszámított forintértéken rögzíti a könyvviteli nyilvántartásában.

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

### **2.6. Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő tételek**

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

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

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

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

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

## **Illatos Ingatlan Kft.**

### **2. Vállalatcsoporttal kapcsolatos információk**

A Társaság nem rendelkezik tulajdonrészrel más vállalkozásokban; nincsen leányvállalata, közös vezetésű vállalata, társult vállalkozása és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozása sem.

Társaság tulajdonosa: Eprolius Hungary Zrt., 1097 Budapest, Illatos út 7/A (tulajdoni hányad: 100%)

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

### **3. Mérleg és eredménykimutatás értékelése**

A Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete megfelelő, adóhatóságokkal és üzleti partnerekkel szembeni kötelezettségeit teljesíti.

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

Az immateriális javak és tárgyi eszközök záró nettó értéke 339.582 eFt, az elszámolt értékcsökkenési leírás összege 2.113 eFt volt (4. melléklet).

A pénzeszközök értéke 7.685 eFt-tal csökkent a vizsgált időszakban (5. melléklet).

Az aktív és passzív időbeli elhatárolások részleteit a 6. melléklet tartalmazza.

Saját tőke záróegyenlege 12.266 eFt volt; az előző évhez viszonyítva kizárólag az adózott eredmény miatt történt változás (7. melléklet).

A társaság által felvett hitelek és kölcsönök állománya 370.000 eFt volt a fordulónapon (8. melléklet).

## **Illatos Ingatlan Kft.**

Az igénybe vett szolgáltatások értéke 30 eFt volt a tárgyidőszakban (egyéb szolgáltatások).

A tárgyidőszaki társasági adó összege 76 eFt (9. melléklet).

Az adózott eredmény tárgyidőszaki összege: 1.597 eFt. A Társaság tulajdonosa osztalékot nem hagyott jóvá.

### **4. Fordulónap utáni események**

A 2020.01.01-02.29 időszakra vonatkozó, tevékenységet lezáró beszámolót a fordulónapon hatályos 2000. évi C. törvény, valamint ezzel összhangban mindenkor módosított számviteli politikánk, és értékelési szabályzatunk alapján állítottuk össze. A beszámoló fordulónapját követően bekövetkezett események – különös tekintettel a COVID-19 vírus által okozott világjárvány miatt 2020. március 11-én Magyarországon kihirdetett vészhelyzetre – és a rendelkezésünkre álló információk alapján, nem indokolt az értékelési elvek módosítása, ebből következően a 2020.01.01-02.29 időszakra vonatkozó üzleti tevékenységünkről készített, tevékenységet lezáró beszámolót a vállalkozás folytatásának elve szerint állítottuk össze.

Mindazon által nem zárható ki, hogy a COVID19 vírus által előidézett járvány következtében a cégbejegyzésünk szerinti illetékes hatóságok, országos irányító szervek által hozott intézkedések következtében vállalkozásunk alkalmazkodni kényszerül a kritikus helyzetek miatt bevezetett szabályozásokhoz, ami a számviteli becslések és értékelési elvek megváltoztatásához vezethet a jövőben.

Budapest, 2020.04.30

Nyíri Szabolcs Gyula  
ügyvezető

## Illatos Ingatlan Kft.

### 1. melléklet

#### Kapcsolt felekkel lebonyolított ügyletek

2020.01.01-02.29

ezer Ft-ban

	Eprolius Hungary Zrt. (anyavállalat)	LISS Patrongyártó, Töltő és Forgalmazó
Anyagköltség	0	0
Igénybe vett szolgáltatások értéke	0	30
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	370 000	0

### 2. melléklet

#### Likviditási mutatók

2020.01.01-02.29

ezer Ft-ban

	2019	2020.01.01-02.29
Pénzeszközök	13 990	6 305
Rövid lejáratú kötelezettségek	12 903	11 115
<b>Likviditási mutató I.</b>	<b>1,08</b>	<b>0,57</b>
Pénzeszközök + Követelések	13 990	65 680
Rövid lejáratú kötelezettségek	12 903	11 115
<b>Likviditási mutató II.</b>	<b>1,08</b>	<b>5,91</b>
Forgóeszközök	13 990	65 680
Rövid lejáratú kötelezettségek	12 903	11 115
<b>Likviditási mutató III.</b>	<b>1,08</b>	<b>5,91</b>

## Illatos Ingatlan Kft.

### 3. melléklet

#### Jövedelmezőségi mutatók

2020.01.01-02.29

ezer Ft-ban

	2019	2020.01.01-02.29
Adózott eredmény	7 690	1 597
Értékesítés nettó árbevétele	22 000	4 000
<b>Jövedelmezőségi mutató I.</b>	<b>35,0%</b>	<b>39,9%</b>
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	7 984	1 673
Értékesítés nettó árbevétele	22 000	4 000
<b>Jövedelmezőségi mutató II.</b>	<b>36,3%</b>	<b>41,8%</b>

### 4. melléklet

#### Immateriális javak és Tárgyi eszközök

2020.01.01-02.29

ezer Ft-ban

	Bruttó érték					Nettó érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró	Záró
Immateriális javak	0	0	0	0	0	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	353 600	0	0	0	353 600	339 582
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0	0	0	0
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	353 600	0	0	0	353 600	339 582
<b>Összesen</b>	<b>353 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>353 600</b>	<b>339 582</b>
	<b>Értékcsökkenési leírás</b>					
	Nyitó	Terv szerinti	Terven felüli	Csökkenés	Záró	
Immateriális javak	0	0	0	0	0	
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	11 905	2 113	0	0	14 018	
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0	0	0	
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0	
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	
Tárgyi eszközök	11 905	2 113	0	0	14 018	
<b>Összesen</b>	<b>11 905</b>	<b>2 113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 018</b>	

# Illatos Ingatlan Kft.

## 5. melléklet

### Cash-flow

2020.01.01-02.29

ezer Ft-ban

	2020.01.01-02.29
<b>I. Működési cash flow (1-13. sorok)</b>	<b>-57 685</b>
Adózás előtti eredmény	1 673
1a. Adózás előtti eredmény +	1 673
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	0
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	1 673
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	2 113
2. Elszámolt amortizáció +	2 113
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0
6. Szállítói kötelezettség változása +	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	-1 788
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0
Megfizetett eredményt terhelő adó és az eredménykimutatás szerinti adókötelezettség különböz.	-76
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-1 864
Passzív időbeli elhatárolások	-18
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	-18
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0
9. Vevőkövetelés változása +	0
Készletek	0
Követelések	-59 375
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-59 375
Aktív időbeli elhatárolások	-214
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +	-214
12. Fizetett adó (nyereség után) -	0
13. Fizetett osztalék, részesedés -	0
<b>II. Befektetési cash flow (14-18. sorok)</b>	<b>0</b>
Immateriális javak + Tárgyi eszközök	0
14. Befektetett eszközök beszerzése -	0
15. Befektetett eszközök eladása +	0
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, r	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0
18. Kapott osztalék, részesedés +	0
<b>III. Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)</b>	<b>50 000</b>
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	50 000
22. Végrelegesen kapott pénzeszköz +	0
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőke szállítás) -	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0
26. Végrelegesen átadott pénzeszköz -	0
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +</b>	<b>-7 685</b>
27. Devizás pénzeszközök átvértékelése +	0
<b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>	<b>-7 685</b>



## Illatos Ingatlan Kft.

### 6. melléklet

#### Időbeli elhatárolások

**2020.01.01-02.29**

ezer Ft-ban

	2019	2020.01.01-02.29
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0
biztosítás	35	234
könyvviteli szolgáltatás	0	15
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	35	249
Halasztott ráfordítások	0	0
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>35</b>	<b>249</b>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
könyvvizsgálat	130	130
bankköltség	18	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	148	130
Halasztott bevételek	0	0
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>148</b>	<b>130</b>

### 7. melléklet

#### Saját tőke

**2020.01.01-02.29**

ezer Ft-ban

	Nyitó	Előző évi AE átvezetése eredmény- tartalékba	Tárgyévi adózott eredmény	Záró
Jegyzett tőke	3 000	0	0	3 000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	-21	7 690	0	7 669
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	7 690	-7 690	1 597	1 597
<b>Saját tőke</b>	<b>10 669</b>	<b>0</b>	<b>1 597</b>	<b>12 266</b>

## Illatos Ingatlan Kft.

### 8. melléklet

#### Hitel- és kölcsönállomány

2020.01.01-02.29

ezer Ft-ban

Kapott kölcsönök	Biztosíték	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Eprolius Hungary Zrt. (tagi kölcsön)	-	0	370 000	0	370 000
<b>Kapcsolt vállalatokkal szemben fennálló kölcsöntartozás</b>		0	370 000	0	370 000
<b>Összesen</b>		0	370 000	0	370 000

### 9. melléklet

#### Társasági adó

2020.01.01-02.29

ezer Ft-ban

	2020.01.01-02.29
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 673</b>
04. Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege...	2 947
<b>Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek</b>	<b>2 947</b>
02. A számviteli törvény szerint az adóévben terv szerinti értékcsökkenési leírásként...	2 113
<b>Adózás előtti eredményt növelő jogcímek</b>	<b>2 113</b>
<b>Adóalap</b>	<b>839</b>
<b>Társasági adó</b>	<b>76</b>

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az Illatos Ingatlan Kft. tulajdonosának

#### Vélemény

Elvégeztük az Illatos Ingatlan Kft. („a Társaság”) 2020. február 29-i átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámolójának könyvvizsgálatát, amely beszámoló a 2020. február 29-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 405.511 E Ft, az adózott eredmény 1.597 E Ft nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. február 29-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 1. oldalán a harmadik bekezdésre, amelyben a Társaság átalakulását írják le. Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Illatos Ingatlan Kft. 2020. február 29-re vonatkozó üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk

alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Illatos Ingatlan Kft. 2020. február 29-i üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Illatos Ingatlan Kft. 2020. február 29-i átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámolóért**

A vezetés felelős az átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámolóknak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámoló elkészítése.

Az átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### **A könyvvizsgáló átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámoló könyvvizsgálataért való felelősége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsátunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a

kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az átalakulás miatti tevékenységet lezáró beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Szombathely, 2020. április 30.

Guttman Gabriella ügyvezető

Auditvonal Kft.

9700 Szombathely, Szent Márton u. 23.

Nyilvántartási szám: 002566

Guttman Gabriella

Kamarai tag könyvvizsgáló

Nyilvántartási szám: 005445

# **Eprolius Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

(Nyilvántartási szám: 01-10-140687, Adószám: 27322695-2-43)

**2020. március 01. - 2020. december 31.**

időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró

Éves beszámoló

Készült: 2021. augusztus 02. (14:50:07)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 25.

**i**

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:50:07) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

## Közzétevő cég adatai:

### Eprolius Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Nyilvántartási szám: 01-10-140687

Adószám: 27322695-2-43

KSH szám: 27322695-6820-114-01

Székhely: Magyarország, 1097 Budapest Illatos út 7/A.

Első létesítő okirat kelte: 2019. december 16.

**A vonatkozó időszak:** 2020. március 01. - 2020. december 31.

A beadvány a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra.

Benyújtás oka: Általános üzleti évet záró

Beszámoló típusa: Éves beszámoló

Könyvvizetés módja: kettős könyvvitelt vezető

A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e: Igen

Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság nem biztosított. Ennek oka a kiegészítő mellékletben kerül részletezésre.

Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részei

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Összköltség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 1/2021.05.25; szövege: magyar)
- független könyvvizsgálói jelentés (Hitelesítő záradék (minősítés nélküli könyvvizsgálói vélemény).; szövege: magyar)

#### Könyvelő

##### **LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

Nyilvánt. szám: 18-09-104701

Adószám: 12639366-2-18

Székhely: Magyarország, 9653 Répcelak Carl Von Linde u. 1.

##### **Major Krisztina**

Regisztrációs száma: 172035

#### Beküldő

##### **LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

Nyilvánt. szám: 18-09-104701

Adószám: 12639366-2-18

Székhely: Magyarország, 9653 Répcelak Carl Von Linde u. 1.

##### **Major Krisztina**

#### **A számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott nagyságot jelző mutatóérték**

	Tárgyévi üzleti évben	Tárgyévet megelőző üzleti évben	Tárgyévet két évvel megelőző üzleti évben
Üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma	1	0	0

#### Könyvvizsgáló

##### **AUDITVONAL Korlátolt Felelősségű Társaság**

Nyilvánt. szám: 18-09-108797

Adószám: 14773084-2-18

Székhely: Magyarország, 9700 Szombathely Szent Márton utca 23. 2. emelet 6. ajtó

##### **Guttman Gabriella**

Regisztrációs száma: 005445

#### **Nyilvánosságra hozatallal kapcsolatos egyéb információk**

A vállalkozó, illetve az anyavállalat székhelyén minden érdekelt részére a beadvány megtekinthetősége biztosításra kerül, továbbá arról minden érdekelt teljes vagy részleges másolatot készíthet.

Készült: 2021. augusztus 02. (14:50:07)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:50:07) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

## **Alíráásra önállóan jogosult:**

---

*Elfogadás időpontja: 2021. május 25.*

A beszámoló a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került összeállításra, továbbá az a gazdálkodó vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), valamint pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, illetve tevékenysége eredményéről megbízható és valós összképet ad.

**Érdi Zoltán Tamás**

Készült: 2021. augusztus 02. (14:50:07)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:50:07) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.



2020. március 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó  
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)			
002.	A. Befektetett eszközök			7 644 088
003.	I. Immateriális javak			0
004.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
005.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
006.	3. Vagyoni értékű jogok			
007.	4. Szellemi termékek			
008.	5. Üzleti vagy cégérték			
009.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
010.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
011.	II. Tárgyi eszközök			7 644 088
012.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			3 988 060
013.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
014.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			4 978
015.	4. Tenyészállatok			
016.	5. Beruházások, felújítások			50
017.	6. Beruházásokra adott előlegek			3 651 000
018.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
019.	III. Befektetett pénzügyi eszközök			0
020.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
021.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
022.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
023.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
024.	5. Egyéb tartós részesedés			
025.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
026.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
027.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
028.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
029.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
030.	B. Forgóeszközök			249 731
031.	I. Készletek			59 660
032.	1. Anyagok			
033.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság nem biztosított. Ennek oka a kiegészítő mellékletben kerül részletezésre.

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:50:07)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:50:07) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. március 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó  
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
034.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
035.	4. Késztermékek			
036.	5. Áruk			59 660
037.	6. Készletekre adott előlegek			
038.	II. Követelések			80 745
039.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			30 710
040.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
041.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
042.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
043.	5. Váltókövetelések			
044.	6. Egyéb követelések			50 035
045.	7. Követelések értékelési különbözete			
046.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
047.	III. Értékpapírok			0
048.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
049.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
050.	3. Egyéb részesedés			
051.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
052.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
053.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
054.	IV. Pénzeszközök			109 326
055.	1. Pénztár, csekkek			
056.	2. Bankbetétek			109 326
057.	C. Aktív időbeli elhatárolások			445
058.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
059.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			445
060.	3. Halasztott ráfordítások			
061.	Eszközök (aktívák) összesen			7 894 264
062.	Források (passzívák)			
063.	D. Saját tőke			3 737 115
064.	I. Jegyzett tőke			3 695 000
065.	Ebből: – Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
066.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke			0

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság nem biztosított. Ennek oka a kiegészítő mellékletben kerül részletezésre.

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:50:07)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:50:07) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. március 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó  
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
067.	III. Tőketartalék			0
068.	IV. Eredménytartalék			7 266
069.	V. Lekötött tartalék			0
070.	VI. Értékelési tartalék			0
071.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
072.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
073.	VII. Adózott eredmény			34 849
074.	E. Céltartalékok			0
075.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
076.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
077.	3. Egyéb céltartalék			
078.	F. Kötelezettségek			4 148 870
079.	I. Hátrasorolt kötelezettségek			2 288 827
080.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			2 288 827
081.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
082.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
083.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
084.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek			1 625 226
085.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
086.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
087.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
088.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			1 583 781
089.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
090.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
091.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
092.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
093.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			41 445
094.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek			234 817
095.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
096.	Ebből: – Az átváltoztatható és átváltozó kötvények			

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság nem biztosított. Ennek oka a kiegészítő mellékletben kerül részletezésre.

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:50:07)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:50:07) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. március 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó  
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló  
**MÉRLEGE**, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
097.	2. Rövid lejáratú hitelek			150 148
098.	3. Vevőktől kapott előlegek			
099.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)			83 657
100.	5. Váltótartozások			
101.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
102.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			3
103.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
104.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			1 009
105.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
106.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások			8 279
108.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			320
109.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása			7 959
110.	3. Halasztott bevételek			
111.	Források (passzívák) összesen			7 894 264

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság nem biztosított. Ennek oka a kiegészítő mellékletben kerül részletezésre.

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:50:07)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:50:07) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. március 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

**EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással**

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele			105 162
002.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele			
003.	I. Értékesítés nettó árbevétele			105 162
004.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
005.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
006.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke			0
007.	III. Egyéb bevételek			15
008.	Ebből: – Visszaírt értékvesztés			
009.	05. Anyagköltség			767
010.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke			12 765
011.	07. Egyéb szolgáltatások értéke			2 469
012.	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
013.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			17 894
014.	IV. Anyagjellegű ráfordítások			33 895
015.	10. Bérköltség			3 391
016.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések			36
017.	12. Bérjárulékok			579
018.	V. Személyi jellegű ráfordítások			4 006
019.	VI. Értékcsökkenési leírás			8 673
020.	VII. Egyéb ráfordítások			3 685
021.	Ebből: – Értékvesztés			
022.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye			54 918
023.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
024.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
025.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
026.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
027.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
028.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
029.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			39
030.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
031.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			320
032.	Ebből: – Értékelési különbözet			
033.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei			359
034.	18. Részesedésekből származó ráfordítások,			

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság nem biztosított. Ennek oka a kiegészítő mellékletben kerül részletezésre.

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:50:07)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:50:07) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. március 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó  
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló  
**EREDMÉNYKIMUTATÁSA**, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
	árfolyamveszteségek			
035.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
036.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
037.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
038.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások			5 385
039.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
040.	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
041.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			15 030
042.	Ebből: – Értékelési különbözet			
043.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai			20 415
044.	B. Pénzügyi műveletek eredménye			-20 056
045.	C. Adózás előtti eredmény			34 862
046.	X. Adófizetési kötelezettség			13
047.	D. Adózott eredmény			34 849

\* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság nem biztosított. Ennek oka a kiegészítő mellékletben kerül részletezésre.

\*\* Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. augusztus 02. (14:50:07)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 08. 02. 14:50:07) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

**2020. évi Éves Beszámoló**  
**Kiegészítő melléklet**  
**2020.03.01-2020.12.31**

**1. Általános információk**

**1.1. Cégs adatok, tevékenységi kör**

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

Székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A

Cégjegyzékszám: 01-10-140687

Adószám: 27322695-2-43

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

Telephelyek:

- 1103 Budapest, Gyömrői utca 148.

Fióktelepek:

- 9021 Győr, Baross Gábor utca 24.

Előző év végén a tulajdonosok döntése alapján a társaság megkezdte a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá (SZIT) alakulást, amelynek keretében a társaság 2020. március 1-től kezdve Zártkörű részvénytársaságként (Zrt.) működik. Ezt követően, a társaság kérésére a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2020. március 13-ával Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként (SZIE) nyilvántartásba vette a társaságot.

**1.2. Könyvvizsgáló, könyvvizsgálat**

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

Beszámoló (és mérleg) forduló napja: december 31

Mérlegkészítés napja: tárgyévet követő év január 31

Könyvvezetés módja: kettős könyvvitel

Mérleg előírt tagolása: „A” változat

Eredménykimutatás előírt tagolása: összköltség eljárással

Üzleti év: a naptári év szerint, azaz január 1-től december 31-ig (a társaság átalakulása miatt jelen beszámoló szempontjából: 2020.03.01-2020.12.31)

Könyvvizsgáló: Auditvonal Kft., 9700 Szombathely, Szent Márton utca 23. 2. em. 6

Társaság képviselőjére jogosult személy:

- neve: Érdi Zoltán Tamás
- lakcíme: 2093 Budajenő, Erdésház u. 19. A. ép.

Tárgyidőszakra vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj: 216 eFt

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

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

- neve és címe: LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Kft., 9653 Répcelak, Carl Von Linde u. 1
- a könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős vezetője: Major Krisztina gazdasági igazgató (regisztrációs szám: 172035)

## **2. Számviteli politika, értékelési elvek**

### **2.1. A mérlegben szereplő eszközök (aktívák) kimutatása**



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

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

## **2.2. Terv szerinti értékcsökkenés elszámolása**

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

- Alapítás-átszervezés aktivált értéke: 20% (5 év)
- Kísérleti fejlesztés aktivált értéke: 20% (5 év)
- Vagyoni értékű jogok: 10% (10 év)
- Szellemi termékek: 10% (10 év)
- Üzleti vagy cégérték: 20% (5 év)
- Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok: Tao tv. szerinti mérték
- Műszaki berendezések, gépek, járművek: Tao tv. szerinti mérték
- Egyéb berendezések, felszerelések, járművek: Tao tv. szerinti mérték
- Bérbe adott épület, építmény: 3%
- Egyéb bérbe adott tárgyi eszköz: Tao tv. szerinti mérték

A Társaság maradványértéket a következő esetekben határoz meg:

- személygépkocsik: a bekerülési érték 15%-a
- bérbe adott épület, építmény: az eszköz bekerülési értékének 92%-a

A Társaság a Számv. tv. előírásai alapján a 200 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értékét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben számolja el; ugyanakkor ezen eszközök mennyiségi nyilvántartását a Társaság vállalatirányítási rendszerében naprakészen biztosítja.

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

### **2.3. Terven felüli értékcsökkenés elszámolása**

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

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

### **2.4. Készletek elszámolásának és értékelésének módja**

A Társaság a mérlegben a következők szerint mutatja ki a készleteit:

- anyagok, áruk: beszerzési értékek alapján számított átlagos (súlyozott) beszerzési ár
- késztermékek, befejezetlen termelés és félkész termékek: előállítási érték
- göngyölegek: betétdíjas ár (visszaváltási kötelezettség mellett)
- készletekre adott előlegek: az anyag-, az áruszállítónak, a közvetített szolgáltatást nyújtónak, importbeszerzésnél az importálást végző vállalkozónak ilyen címen átutalt (megfizetett, kiegyenlített) - a levonható előzetesen felszámított általános forgalmi adót nem tartalmazó – összeg

## **2.5. Valuta- és devizakészletek, külföldi pénzügyi eszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése**

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

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

## **2.6. Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő tételek**

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

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

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

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

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

## **2. Vállalatcsoporttal kapcsolatos információk**

A Társaság nem rendelkezik tulajdonrészrel más vállalkozásokban; nincsen leányvállalata, közös vezetésű vállalata, társult vállalkozása és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozása sem.

Társaság tulajdonosa: Eprolius Hungary Zrt., 1097 Budapest, Illatos út 7/A (tulajdoni hányad: 100%).

A Társaság tulajdonosa a Számv. tv. 116. §-a alapján konszolidációra nem kötelezett.

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

## **3. Mérleg és eredménykimutatás értékelése**

A Társaság átalakulása miatt az eredménykimutatásban a tárgyidőszaki adatok csak az átalakulást követő 2020.03.01-12.31 közötti időszakra vonatkoznak, ezért az összehasonlíthatóság érdekében a 10. mellékletben található az előző és tárgyévre vonatkozó 12 havi eredményadatok.

A Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete megfelelő, adóhatóságokkal és üzleti partnerekkel szembeni kötelezettségeit teljesíti.

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

Az immateriális javak és tárgyi eszközök záró nettó értéke 7.644.088 eFt, az elszámolt értékcsökkenési leírás összege 8.673 eFt volt (4. melléklet).

A pénzeszközök értéke 103.021 eFt-tal nőtt a vizsgált időszakban (5. melléklet).

Az aktív és passzív időbeli elhatárolások részleteit a 6. melléklet tartalmazza.

Saját tőke záróegyenlege 3.737.115 eFt volt; az előző évhez viszonyítva tőkeemelés és az adózott eredmény miatt történt változás (7. melléklet). A Társaság részvényeinek száma 36.950 db, névértékük 100 eFt/db.

A társaság által felvett hitelek és kölcsönök állománya 4.022.756 eFt volt a fordulónapon (8. melléklet).

A személyi jellegű ráfordítások összege 4.006 eFt volt, amelyből a bérjárulékok 579 eFt-ot tettek ki:

- szociális hozzájárulás: 528 eFt
- szakképzési hozzájárulás: 51 eFt

A munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 1 fő volt a tárgyévben.

Az igénybe vett szolgáltatások értéke 12.765 eFt volt a tárgyidőszakban (9. melléklet).

A társaságnak SZIT előtársaságként történő bejegyzését megelőzően 13 eFt összegű társasági adó fizetési kötelezettsége keletkezett.

Az adózott eredmény tárgyidőszaki összege: 34.849 eFt. A Társaság tulajdonosa osztalékot nem hagyott jóvá.

A Társaság üzleti aktivitása az előző évhez képest jelentősen megnőtt, ami annak köszönhető, hogy az ingatlan portfólió építése beindult és két nagyértékű egység került a Társaság tulajdonába, azonnali pénztermelési képességgel. A Társaság árbevétele a 2020-as év egészét tekintve meghaladta a 105 MFt-ot, és két fő részből tevődik

össze: bérleti- és üzemeltetési díjakból és a közüzemi díjak beszedéséből; ez utóbbi azonban átmenő tétel, hiszen az azonos értéken kifizetésre is került a közműszolgáltatóknak.

A költségoldalon jelentkeznek még az üzemeltetési költségek (kb. 12 MFt), amely az ingatlanok üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos költségeket mutatják.

A Társaság pénzügyi eredményét az ingatlanok refinanszírozásának költségei, kamata teszi ki.

Budapest, 2021.02.25

Érdi Zoltán Tamás  
Igazgatóság elnöke

## 1. melléklet

**Kapcsolt felekkel lebonyolított ügyletek****2020.03.01-12.31**

ezer Ft-ban

	<b>Eprolius Hungary Zrt. (anyavállalat)</b>	<b>LISS Patrongyártó, Töltő és Forgalmazó</b>
Beruházás	0	19
Anyagköltség	0	0
Igénybe vett szolgáltatások értéke	0	140
Személyi jellegű egyéb kifizetés	0	2
Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 288 827	0

## 2. melléklet

**Likviditási mutatók****2019-2020**

ezer Ft-ban

	<b>2019.12.31</b>	<b>2020.02.29</b>	<b>2020.12.31</b>
Pénzeszközök	13 990	6 305	109 326
Rövid lejáratú kötelezettségek	12 903	11 115	234 817
<b>Likviditási mutató I.</b>	<b>1,08</b>	<b>0,57</b>	<b>0,47</b>
Pénzeszközök	13 990	6 305	109 326
Követelések	0	59 375	80 745
Pénzeszközök + Követelések	13 990	65 680	190 071
Rövid lejáratú kötelezettségek	12 903	11 115	234 817
<b>Likviditási mutató II.</b>	<b>1,08</b>	<b>5,91</b>	<b>0,81</b>
Forgóeszközök	13 990	65 680	249 731
Rövid lejáratú kötelezettségek	12 903	11 115	234 817
<b>Likviditási mutató III.</b>	<b>1,08</b>	<b>5,91</b>	<b>1,06</b>

## 3. melléklet

## Jövedelmezőségi mutatók

2019-2020

ezer Ft-ban

	2019.01.01-12.31	2020.01.01-02.29	2020.03.01-12.31	2020.01.01-12.31
Adózott eredmény	7 690	1 597	34 849	36 446
Értékesítés nettó árbevétele	22 000	4 000	105 162	109 162
<b>Jövedelmezőségi mutató I.</b>	<b>35,0%</b>	<b>39,9%</b>	<b>33,1%</b>	<b>33,4%</b>
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	7 984	1 673	54 918	56 591
Értékesítés nettó árbevétele	22 000	4 000	105 162	109 162
<b>Jövedelmezőségi mutató II.</b>	<b>36,3%</b>	<b>41,8%</b>	<b>52,2%</b>	<b>51,8%</b>

## 4. melléklet

## Immateriális javak és Tárgyi eszközök

2020.03.01-12.31

ezer Ft-ban

	Bruttó érték					Nettó érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró	Záró
Immateriális javak	0	107	0	0	107	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	339 582	3 656 369	0	0	3 995 951	3 988 060
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	5 653	0	0	5 653	4 978
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	3 662 072	3 662 022	0	50	50
Beruházásokra adott előlegek	0	3 651 000	0	0	3 651 000	3 651 000
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	339 582	10 975 094	3 662 022	0	7 652 654	7 644 088
<b>Összesen</b>	<b>339 582</b>	<b>10 975 201</b>	<b>3 662 022</b>	<b>0</b>	<b>7 652 761</b>	<b>7 644 088</b>
	Értékcsökkenési leírás					
	Nyitó	Terv szerinti	Terven felüli	Csökkenés	Záró	
Immateriális javak	0	107	0	0	107	
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	7 891	0	0	7 891	
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	675	0	0	675	
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0	
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0	
Tárgyi eszközök	0	8 566	0	0	8 566	
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>8 673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 673</b>	



## 5. melléklet

## Cash-flow

2019-2020

ezer Ft-ban

	2019.01.01-12.31	2020.01.01-02.29	2020.03.01-12.31
<b>I. Működési cash flow (1-13. sorok)</b>	<b>32 611</b>	<b>-57 685</b>	<b>59 049</b>
1a. Adózás előtti eredmény +	7 986	1 673	34 862
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	0	0	0
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	0	15 050
<b>1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +</b>	<b>7 986</b>	<b>1 673</b>	<b>49 912</b>
<b>2. Elszámolt amortizáció +</b>	<b>11 905</b>	<b>2 113</b>	<b>8 673</b>
<b>3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Szállítói kötelezettség változása +</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83 657</b>
<b>7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +</b>	<b>12 607</b>	<b>-1 864</b>	<b>-9 744</b>
<b>8. Passzív időbeli elhatárolások változása +</b>	<b>148</b>	<b>-18</b>	<b>8 149</b>
<b>9. Vevőkövetelés változása +</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-30 710</b>
<b>10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +</b>	<b>0</b>	<b>-59 375</b>	<b>-50 320</b>
<b>11. Aktív időbeli elhatárolások változása +</b>	<b>-35</b>	<b>-214</b>	<b>-196</b>
<b>12. Fizetett adó (nyereség után) -</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-372</b>
<b>13. Fizetett osztalék, részesedés -</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Befektetési cash flow (14-18. sorok)</b>	<b>-13 600</b>	<b>0</b>	<b>-7 313 179</b>
<b>14. Befektetett eszközök beszerzése -</b>	<b>-13 600</b>	<b>0</b>	<b>-7 313 179</b>
<b>15. Befektetett eszközök eladása +</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törleszt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>18. Kapott osztalék, részesedés +</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)</b>	<b>-8 000</b>	<b>50 000</b>	<b>7 355 490</b>
<b>19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 120 000</b>
<b>20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>21. Hitel és kölcsön felvétele +</b>	<b>12 000</b>	<b>50 000</b>	<b>5 235 490</b>
<b>22. Végrelegesen kapott pénzeszköz +</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -</b>	<b>-20 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>26. Végrelegesen átadott pénzeszköz -</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +</b>	<b>11 011</b>	<b>-7 685</b>	<b>101 360</b>
<b>27. Devizás pénzeszközök átvértékelése +</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 661</b>
<b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>	<b>11 011</b>	<b>-7 685</b>	<b>103 021</b>

## 6. melléklet

## Időbeli elhatárolások

2020.03.01-12.31

ezer Ft-ban

	2020.01.01-02.29	2020.03.01-12.31
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
biztosítás	234	254
könyviteli szolgáltatás	15	0
rezi	0	190
egyéb	0	1
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>249</b>	<b>445</b>
Halasztott ráfordítások	0	0
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>249</b>	<b>445</b>
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>0</b>	<b>320</b>
könyvizsgálat	130	130
bankköltség	0	1 283
személyi jellegű ráfordítások	0	384
menedzsment díj	0	600
hitelkamat	0	4 797
takarítás	0	719
egyéb	0	46
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>130</b>	<b>7 959</b>
Halasztott bevételek	0	0
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>130</b>	<b>8 279</b>

## 7. melléklet

## Saját tőke

2020.03.01-12.31

ezer Ft-ban

	Nyitó	Előző évi AE átvezetése eredmény- tartálékba	Tőkeemelés	Tárgyévi adózott eredmény	Záró
Jegyzett tőke	3 000	0	3 692 000	0	3 695 000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0	0
Eredménytartalék	7 669	1 597	-2 000	0	7 266
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	1 597	-1 597	0	34 849	34 849
<b>Saját tőke</b>	<b>12 266</b>	<b>0</b>	<b>3 690 000</b>	<b>34 849</b>	<b>3 737 115</b>

## 8. melléklet

## Hitel- és kölcsönállomány

2020.03.01-12.31

ezer Ft-ban

Partner	Biztosíték	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Raiffeisen Bank Zrt. (EXIM refinanszírozási hitel)	követelések beszámítása, árbevétel bankhoz csatornázása, ingatlanokra vonatkozó zálogjog, értékpapír óvadék	64 286	257 143	112 500	<b>433 929</b>
Raiffeisen Bank Zrt. (NHP hitel)	követelések beszámítása; hitelbiztosítéki záradék a biztosításokon; ingatlanokra, vagyontárgyakra és követelésekre vonatkozó zálogjog; részvény és bankszámla óvadék; fizetési számla zálog, szponzori kötelezettségvállalás; vállalati garancia	85 862	365 461	848 677	<b>1 300 000</b>
<b>Pénzügyintézetekkel szemben fennálló hiteltartozás</b>		<b>150 148</b>	<b>622 604</b>	<b>961 177</b>	<b>1 733 929</b>
Eprolius Hungary Zrt. (tagi kölcsön)	-	0	0	2 288 827	<b>2 288 827</b>
<b>Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 288 827</b>	<b>2 288 827</b>
<b>Összesen</b>		<b>150 148</b>	<b>622 604</b>	<b>3 250 004</b>	<b>4 022 756</b>

## 9. melléklet

## Igénybe vett szolgáltatások értéke

2020.03.01-12.31

ezer Ft-ban

Igénybe vett szolgáltatások értéke	2020.03.01-12.31
karbantartás	4 759
könyvvizsgálat	520
hirdetés	88
posta-telefon	53
szakértői szolgáltatás-vizsgálat	5 060
hulladékkezelés-takarítás	731
egyéb	1 554
<b>Összesen</b>	<b>12 765</b>

## 10. melléklet

## Eredménykimutatás

ezer Ft-ban

Tsz.	A tétel megnevezése	2019.01.01-12.31	2020.01.01-02.29	2020.03.01-12.31	2020.01.01-12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	22 000	4 000	105 162	109 162
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	0
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>22 000</b>	<b>4 000</b>	<b>105 162</b>	<b>109 162</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
III.a	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0	0
05.	Anyagköltség	5	0	767	767
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 278	30	12 765	12 795
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	322	92	2 469	2 561
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	17 894	17 894
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>1 605</b>	<b>122</b>	<b>33 895</b>	<b>34 017</b>
10.	Béreköltség	0	0	3 391	3 391
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	36	36
12.	Bérráulékok	0	0	579	579
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 006</b>	<b>4 006</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>11 905</b>	<b>2 113</b>	<b>8 673</b>	<b>10 786</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>506</b>	<b>92</b>	<b>3 685</b>	<b>3 777</b>
VII.a	Ebből: értékvesztés	0	0	0	0
<b>A.</b>	<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>7 984</b>	<b>1 673</b>	<b>54 918</b>	<b>56 591</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0	0
13.a	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	0
14.a	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből)	0	0	0	0
15.a	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2	0	39	39
16.a	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	320	320
17.a	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>359</b>	<b>359</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0	0
18.a	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből)	0	0	0	0
19.a	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	5 385	5 385
20.a	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek	0	0	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	15 030	15 030
22.a	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21 +22)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 415</b>	<b>20 415</b>
<b>B.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>-20 056</b>	<b>-20 056</b>
<b>C.</b>	<b>Adózás előtti eredmény (+A+B)</b>	<b>7 986</b>	<b>1 673</b>	<b>34 862</b>	<b>36 535</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>296</b>	<b>76</b>	<b>13</b>	<b>89</b>
<b>D.</b>	<b>Adózott eredmény (+C-X)</b>	<b>7 690</b>	<b>1 597</b>	<b>34 849</b>	<b>36 446</b>

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Eprolius Ingatlan Zrt. tulajdonosának

#### Vélemény

Elvégeztük a Eprolius Ingatlan Zrt. („a Társaság”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 7 894 264 E Ft, az adózott eredmény 34 849 E Ft nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Eprolius Ingatlan Zrt. 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Eprolius Ingatlan Zrt. 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Eprolius Ingatlan Zrt. 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Szombathely, 2021. február 25.

Guttman Gabriella ügyvezető

Auditvonal Kft.

9700 Szombathely, Szent Márton u. 23.

Nyilvántartási szám: 002566

Guttman Gabriella

Kamarai tag könyvvizsgáló

Nyilvántartási szám: 005445

EREDMÉNYKIMUTATÁS - ÖSSZKÖLTSÉGELJÁRÁSSAL (ezer Ft-ban)

Társaság elnevezése: Illatos Ingatlan Zrt.

Társaság statisztikai számjele: 27322695-6820-114-01

Társaság cégjegyzék száma: 01-10-140687

Tsz.	A tétel megnevezése	Illatos Ingatlan Kft.	Illatos Ingatlan Kft.	Illatos Ingatlan Zrt.
		2019.01.01-06.30	2020.01.01-02.29	2020.03.01-06.30
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	10,000	4,000	8,664
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>10,000</b>	<b>4,000</b>	<b>8,664</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)</b>			
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>			
	Ebből: visszairt értékvesztés			
05.	Anyagköltség	4		4
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	85	30	1,059
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	226	92	275
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>315</b>	<b>122</b>	<b>1,338</b>
10.	Béreköltség			
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések			
12.	Bérfelárak			
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>			
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>5,565</b>	<b>2,113</b>	<b>798</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>		<b>92</b>	<b>19</b>
	Ebből: értékvesztés			
<b>A.</b>	<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>4,120</b>	<b>1,673</b>	<b>6,509</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			8
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
	Ebből: értékelési különbözet			
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>			<b>8</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
	Ebből: értékelési különbözet			
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21 +22)</b>			
<b>B.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>			<b>8</b>
<b>C.</b>	<b>Adózás előtti eredmény (+A+B)</b>	<b>4,120</b>	<b>1,673</b>	<b>6,517</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>		<b>76</b>	<b>13</b>
<b>D.</b>	<b>Adózott eredmény (+C-X)</b>	<b>4,120</b>	<b>1,597</b>	<b>6,504</b>



**MÉRLEG - "A" VÁLTOZAT (ezer Ft-ban)**

Társaság elnevezése: Illatos Ingatlan Zrt.

Társaság statisztikai számjele: 27322695-6820-114-01

Társaság cégjegyzék száma: 01-10-140687

Ssz.	Tsz.	A tétel megnevezése	Illatos Ingatlan Kft.	Illatos Ingatlan Kft.	Illatos Ingatlan Zrt.
			2019/06/30	2020/02/29	2020/06/30
01.	A.	<b>Befektetett eszközök</b>	<b>348,035</b>	<b>339,582</b>	<b>3,942,718</b>
02.	I.	Immateriális javak			
03.	1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3.	Vagyoni értékű jogok			
06.	4.	Szellemi termékek			
07.	5.	Üzleti vagy cégérték			
08.	6.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II.	Tárgyi eszközök	348,035	339,582	3,942,718
11.	1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	348,035	339,582	2,748,073
12.	2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			
14.	4.	Tenyészállatok			
15.	5.	Beruházások, felújítások			1,194,645
16.	6.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III.	Befektetett pénzügyi eszközök			
19.	1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22.	4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	5.	Egyéb tartós részesedés			
24.	6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	7.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
26.	8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28.	10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

**MÉRLEG - "A" VÁLTOZAT (ezer Ft-ban)**

Társaság elnevezése: Illatos Ingatlan Zrt.

Társaság statisztikai számjele: 27322695-6820-114-01

Társaság cégjegyzék száma: 01-10-140687

Ssz.	Tsz.	A tétel megnevezése	Illatos Ingatlan Kft.	Illatos Ingatlan Kft.	Illatos Ingatlan Zrt.
			2019/06/30	2020/02/29	2020/06/30
29.	B.	<b>Forgóeszközök</b>	23,570	65,680	82,176
30.	I.	Készletek			88
31.	1.	Anyagok			
32.	2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	3.	Növendék-, hizó- és egyéb állatok			
34.	4.	Késztermékek			
35.	5.	Áruk			
36.	6.	Készletekre adott előlegek			88
37.	II.	Követelések	50	59,375	1,110
38.	1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			844
39.	2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
40.	3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42.	5.	Váltókövetelések			
43.	6.	Egyéb követelések	50	59,375	266
44.	7.	Követelések értékelési különbözete			
45.	8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III.	Értékpapírok			
47.	1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48.	2.	Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	3.	Egyéb részesedés			
50.	4.	Saját részvények, saját üzletrészek			
51.	5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52.	6.	Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV.	Pénzeszközök	23,520	6,305	80,978
54.	1.	Pénztár, csekkek			
55.	2.	Bankbetétek	23,520	6,305	80,978
56.	C.	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	35	249	482
57.	1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
58.	2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	35	249	482
59.	3.	Halasztott ráfordítások			

**MÉRLEG - "A" VÁLTOZAT (ezer Ft-ban)**

Társaság elnevezése: Illatos Ingatlan Zrt.

Társaság statisztikai számjele: 27322695-6820-114-01

Társaság cégjegyzék száma: 01-10-140687

			Illatos Ingatlan Kft.	Illatos Ingatlan Kft.	Illatos Ingatlan Zrt.
Ssz.	Tsz.	A tétel megnevezése	2019/06/30	2020/02/29	2020/06/30
60.		ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	371,640	405,511	4,025,376

**MÉRLEG - "A" VÁLTOZAT (ezer Ft-ban)**

Társaság elnevezése: Illatos Ingatlan Zrt.

Társaság statisztikai számjele: 27322695-6820-114-01

Társaság cégjegyzék száma: 01-10-140687

Ssz.	Tsz.	A tétel megnevezése	Illatos Ingatlan Kft.	Illatos Ingatlan Kft.	Illatos Ingatlan Zrt.
			2019/06/30	2020/02/29	2020/06/30
<b>61.</b>	<b>D.</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>7,099</b>	<b>12,266</b>	<b>18,771</b>
62.	I.	Jegyzett tőke	3,000	3,000	5,000
63.		Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64.	II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)			
65.	III.	Tőketartalék			
66.	IV.	Eredménytartalék	-21	7,669	7,266
67.	V.	Lekötött tartalék			
68.	VI.	Értékelési tartalék			
69.	1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII.	Adózott eredmény	4,120	1,597	6,505
<b>72.</b>	<b>E.</b>	<b>Céltartalékok</b>			
73.	1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74.	2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	3.	Egyéb céltartalék			
<b>76.</b>	<b>F.</b>	<b>Kötelezettségek</b>	<b>364,541</b>	<b>393,115</b>	<b>3,960,381</b>
<b>77.</b>	<b>I.</b>	<b>Hátrasorolt kötelezettségek</b>			
78.	1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79.	2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
80.	3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
81.	4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
82.	II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	340,000	382,000	1,855,110
83.	1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	340,000		
84.	2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85.	3.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	4.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
87.	5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88.	6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		370,000	1,843,110
89.	7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
90.	8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
91.	9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		12,000	12,000

**MÉRLEG - "A" VÁLTOZAT (ezer Ft-ban)**

Társaság elnevezése: Illatos Ingatlan Zrt.

Társaság statisztikai számjele: 27322695-6820-114-01

Társaság cégjegyzék száma: 01-10-140687

Ssz.	Tsz.	A tétel megnevezése	Illatos Ingatlan Kft.	Illatos Ingatlan Kft.	Illatos Ingatlan Zrt.
			2019/06/30	2020/02/29	2020/06/30
92.	III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	24,541	11,115	2,105,271
93.	1.	Rövid lejáratú kölcsönök			
94.		- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	2.	Rövid lejáratú hitelek			
96.	3.	Vevőktől kapott előlegek			
97.	4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)			5,239
98.	5.	Váltótartozások			
99.	6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		57	2,100,000
100.	7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
101.	8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102.	9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	24,541	11,058	32
103.	10.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
<b>105.</b>	<b>G.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>		<b>130</b>	<b>46,224</b>
106.	1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
107.	2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		130	46,224
108.	3.	Halasztott bevételek			
<b>109.</b>		<b>Források összesen</b>	<b>371,640</b>	<b>405,511</b>	<b>4,025,376</b>

**Kiegészítő melléklet**  
**2020.01.01-2020.06.30**

**1. Általános információk**

**1.1. Cégs adatok, tevékenységi kör**

Név: Illatos Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: Társaság)

Székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A

Cégjegyzékszám: 01-10-140687

Adószám: 27322695-2-43

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

Telephelyek:

- 1103 Budapest, Gyömrői utca 148.

Fióktelepek:

- 9021 Győr, Baross Gábor utca 24.

A társaság jogelődje az Illatos Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A., cégjegyzékszám: 01-09-332688, adószám: 26570802-2-43) 2018-ban kezdte meg tevékenységét. 2019. év végén a tulajdonos döntése alapján a társaság megkezdte a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá (SZIT) alakulást, amelynek keretében a társaság 2020. március 1-től kezdve Zártkörű részvénytársaságként (Zrt.) működik. Ezt követően, a társaság kérésére a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2020. március 13-ával Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként (SZIE) nyilvántartásba vette a társaságot.

**1.2. Könyvvizsgáló, könyvvizsgálat**

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

## Illatos Ingatlan Zrt.

Beszámoló (és mérleg) forduló napja: december 31 (jelen dokumentumban a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett szabályozott piacra történő bevezetéséhez készített tájékoztató előírásai miatt június 30)

Mérlegkészítés napja: tárgyévet követő év január 31

Könyvvezetés módja: kettős könyvvitel

Mérleg előírt tagolása: „A” változat

Eredménykimutatás előírt tagolása: összköltség eljárással

Üzleti év: a naptári év szerint, azaz január 1-től december 31-ig (jelen dokumentumban a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett szabályozott piacra történő bevezetéséhez készített tájékoztató előírásai miatt január 1-től június 30-ig)

Könyvvizsgáló: Auditvonal Kft., 9700 Szombathely, Szent Márton utca 23. 2. em. 6)

Társaság képviselőjére jogosult személy:

- Érdi Zoltán Tamás (lakcím: 2093 Budajenő, Erdészház u. 19. A. ép., képviselő módja: önálló)

Tárgydőszakra vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj: n/a

Könyvvizsgáló által a tárgydőszakban az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított díjak: n/a

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

- neve és címe: LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Kft., 9653 Répcelak, Carl Von Linde u. 1
- a könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős vezetője: Major Krisztina gazdasági igazgató (regisztrációs szám: 172035)

## **2. Számviteli politika, értékelési elvek**

### **2.1. A mérlegben szereplő eszközök (aktívák) kimutatása**

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

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

### **2.2. Terv szerinti értékcsökkenés elszámolása**

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

- Alapítás-átszervezés aktivált értéke: 20% (5 év)
- Kísérleti fejlesztés aktivált értéke: 20% (5 év)
- Vagyoni értékű jogok: 10% (10 év)
- Szellemi termékek: 10% (10 év)
- Üzleti vagy cégérték: 20% (5 év)
- Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok: Tao tv. szerinti mérték
- Műszaki berendezések, gépek, járművek: Tao tv. szerinti mérték
- Egyéb berendezések, felszerelések, járművek: Tao tv. szerinti mérték
- Bérbe adott épület, építmény: 3%
- Egyéb bérbe adott tárgyi eszköz: Tao tv. szerinti mérték



## **Illatos Ingatlan Zrt.**

A Társaság maradványértéket a következő esetekben határoz meg:

- személygépkocsik: a bekerülési érték 15%-a
- bérebe adott épület, építmény: az eszköz bekerülési értékének 92%-a

A Társaság a Számv. tv. előírásai alapján a 200 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értékét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben számolja el; ugyanakkor ezen eszközök mennyiségi nyilvántartását a Társaság vállalatirányítási rendszerében naprakészen biztosítja.

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

### **2.3. Terven felüli értékcsökkenés elszámolása**

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

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

### **2.4. Készletek elszámolásának és értékelésének módja**

A Társaság a mérlegben a következők szerint mutatja ki a készleteit:

- anyagok, áruk: beszerzési értékek alapján számított átlagos (súlyozott) beszerzési ár
- késztermékek, befejezetlen termelés és félkész termékek: előállítási érték
- göngyölegek: betétdíjas ár (visszaváltási kötelezettség mellett)

## **Illatos Ingatlan Zrt.**

- készletekre adott előlegek: az anyag-, az áruszállítónak, a közvetített szolgáltatást nyújtónak, importbeszerzésnél az importálást végző vállalkozónak ilyen címen átutalt (megfizetett, kiegyenlített) - a levonható előzetesen felszámított általános forgalmi adót nem tartalmazó – összeg

### **2.5. Valuta- és devizakészletek, külföldi pénzügyi eszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése**

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

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

### **2.6. Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő tételek**

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

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

## **Illatos Ingatlan Zrt.**

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

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

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

### **2. Vállalatcsoporttal kapcsolatos információk**

A Társaság nem rendelkezik tulajdonrészrel más vállalkozásokban; nincsen leányvállalata, közös vezetésű vállalata, társult vállalkozása és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozása sem.

Társaság tulajdonosa: Eprolius Hungary Zrt., 1097 Budapest, Illatos út 7/A (tulajdoni hányad: 100%).

A Társaság tulajdonosa a Számv. tv. 117. §-a alapján konszolidációra nem kötelezett.

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

### **3. Mérleg és eredménykimutatás értékelése**

A Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete megfelelő, adóhatóságokkal és üzleti partnerekkel szembeni kötelezettségeit teljesíti.

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

## **Illatos Ingatlan Zrt.**

Az immateriális javak és tárgyi eszközök záró nettó értéke 3.942.718 eFt, az elszámolt értékcsökkenési leírás összege 2.911 eFt volt (4. melléklet).

A pénzeszközök értéke 66.988 eFt-tal nőtt a vizsgált időszakban (5. melléklet).

Az aktív és passzív időbeli elhatárolások részleteit a 6. melléklet tartalmazza.

Saját tőke záróegyenlege 18.711 eFt volt; az előző év végéhez viszonyítva tőkeemelés és az adózott eredmény miatt történt változás (7. melléklet). A Társaság részvényeinek száma 50 db, névértékük 100 eFt/db.

A társaság által felvett hitelek és kölcsönök állománya 1.843.110 eFt volt a vizsgált időszak végén (8. melléklet).

A társaság nem foglalkoztatott munkavállalót a vizsgált időszakban.

Az igénybe vett szolgáltatások értéke 1.089 eFt volt a tárgyidőszakban (9. melléklet).

A társaságnak SZIT előtársaságként történő bejegyzését megelőzően 89 eFt összegű társasági adó fizetési kötelezettsége keletkezett.

Az adózott eredmény tárgyidőszaki összege: 8.101 eFt. A Társaság tulajdonosa a vizsgált időszakban nem hagyott jóvá osztalékot.

Budapest, 2021.09.28

Érdi Zoltán Tamás  
Igazgatóság elnöke

# Illatos Ingatlan Zrt.

## 1. melléklet

### Kapcsolt felekkel lebonyolított ügyletek

2020.01.01-06.30

ezer Ft-ban

	<b>Eprolius Hungary Zrt. (anyavállalat)</b>	<b>LISS Patrongyártó, Töltő és Forgalmazó Kft.</b>
Igénybe vett szolgáltatások értéke	0	75
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (tulajdonos által befizetett, de a cégbíróság által a vizsgált időszak végéig még be nem jegyzett tőkeemelés)	2 100 000	0
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 843 110	0

## 2. melléklet

### Likviditási mutatók

2020.01.01-06.30

ezer Ft-ban

	<b>2019.01.01-06.30</b>	<b>2020.01.01-06.30</b>
Pénzeszközök	23 520	80 978
Rövid lejáratú kötelezettségek	24 540	2 105 271
<b>Likviditási mutató I.</b>	<b>0,96</b>	<b>0,04</b>
Pénzeszközök + Követelések	23 570	82 088
Rövid lejáratú kötelezettségek	24 540	2 105 271
<b>Likviditási mutató II.</b>	<b>0,96</b>	<b>0,04</b>
Forgóeszközök	23 570	82 176
Rövid lejáratú kötelezettségek	24 540	2 105 271
<b>Likviditási mutató III.</b>	<b>0,96</b>	<b>0,04</b>

## Illatos Ingatlan Zrt.

### 3. melléklet

#### Jövedelmezőségi mutatók

2020.01.01-06.30

ezer Ft-ban

	2019.01.01-06.30	2020.01.01-06.30
Adózott eredmény	4 120	8 102
Értékesítés nettó árbevétele	10 000	12 664
<b>Jövedelmezőségi mutató I.</b>	<b>41,2%</b>	<b>64,0%</b>
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	4 120	8 182
Értékesítés nettó árbevétele	10 000	12 664
<b>Jövedelmezőségi mutató II.</b>	<b>41,2%</b>	<b>64,6%</b>

### 4. melléklet

#### Immateriális javak és Tárgyi eszközök

2020.01.01-06.30

ezer Ft-ban

	Bruttó érték					Nettó érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró	Záró
Immateriális javak	0	0	0	0	0	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	353 600	2 409 289	0	0	2 762 889	2 748 073
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0	0	0	0
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	1 194 645	0	0	1 194 645	1 194 645
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0	0
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>353 600</b>	<b>3 603 934</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 957 534</b>	<b>3 942 718</b>
<b>Összesen</b>	<b>353 600</b>	<b>3 603 934</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 957 534</b>	<b>3 942 718</b>

	Értékcsökkenési leírás				
	Nyitó	Terv szerinti	Terven felüli	Csökkenés	Záró
Immateriális javak	0	0	0	0	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	11 905	2 911	0	0	14 816
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0	0	0
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>11 905</b>	<b>2 911</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 816</b>
<b>Összesen</b>	<b>11 905</b>	<b>2 911</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 816</b>

# Illatos Ingatlan Zrt.

## 5. melléklet

### Cash-flow

2019.12.31 - 2020.06.30

ezer Ft-ban

	2019.12.31 - 2020.06.30
<b>I. Működési cash flow (1-13. sorok)</b>	<b>47 812</b>
1a. Adózás előtti eredmény +	8 190
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	0
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	8 190
2. Elszámolt amortizáció +	2 911
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	0
6. Szállítói kötelezettség változása +	5 239
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-12 587
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	46 076
9. Vevőkövetelés változása +	-844
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-354
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +	-447
12. Fizetett adó (nyereség után) -	-372
13. Fizetett osztalék, részesedés -	0
<b>II. Befektetési cash flow (14-18. sorok)</b>	<b>-3 603 934</b>
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-3 603 934
15. Befektetett eszközök eladása +	0
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0
18. Kapott osztalék, részesedés +	0
<b>III. Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)</b>	<b>3 623 110</b>
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	2 100 000
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	1 523 110
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0
23. Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	0
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +</b>	<b>66 988</b>
27. Devizás pénzeszközök átértékelése +	0
<b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>	<b>66 988</b>

## Illatos Ingatlan Zrt.

### 6. melléklet

#### Időbeli elhatárolások

2020.01.01-06.30

ezer Ft-ban

	2019.01.01-06.30	2020.01.01-06.30
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0
biztosítás	35	482
rezsi	0	0
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	35	482
Halasztott ráfordítások	0	0
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>35</b>	<b>482</b>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
hitelkamat	0	0
illeték	0	46 224
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	46 224
Halasztott bevételek	0	0
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>46 224</b>

### 7. melléklet

#### Saját tőke

2020.01.01-06.30

ezer Ft-ban

	Nyitó	Előző évi AE átvezetése eredmény- tartalékba	Tőkeemelés	Rendezőtétel (átalakulás)	Tárgyidőszaki adózott eredmény	Záró
Jegyzett tőke	3 000	0	2 000	0	0	5 000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0	0	0
Eredménytartalék	-21	7 690	-2 000	1 597	0	7 266
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	7 690	-7 690	0	-1 597	8 102	6 505
<b>Saját tőke</b>	<b>10 669</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 102</b>	<b>18 771</b>



## Illatos Ingatlan Zrt.

### 8. melléklet

#### Hitel- és kölcsönállomány

2020.01.01-06.30

ezer Ft-ban

Partner	Biztosíték	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
-	-	0	0	0	0
<b>Pénzintézetekkel szemben fennálló hiteltartozás</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Eprolius Hungary Zrt. (tagi kölcsön)	-	0	1 843 110	0	<b>1 843 110</b>
<b>Kapcsolt vállalkozással szemben fennálló hiteltartozás</b>		<b>0</b>	<b>1 843 110</b>	<b>0</b>	<b>1 843 110</b>
<b>Összesen</b>		<b>0</b>	<b>1 843 110</b>	<b>0</b>	<b>1 843 110</b>

### 9. melléklet

#### Igénybe vett szolgáltatások értéke

2020.01.01-06.30

ezer Ft-ban

Igénybe vett szolgáltatások értéke	2019.01.01-06.30	2020.01.01-06.30
szakértői szolgáltatás-vizsgálat	0	690
könyvvizsgálat	0	304
könyviteli szolgáltatás	0	90
hulladékkezelés-takarítás	0	5
egyéb	85	0
<b>Összesen</b>	<b>85</b>	<b>1 089</b>

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 1

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 21.01.01..21.06.30

Üzleti év 21.01.01

kezdődátuma

Főkönyvi kimutatás EREDMÉNY16 Eredménykimutatás összköltség eljárással,  
"A" változat 2016

Oszloprendezés EREDMÉNY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 21.01.01..21.06.30

Sorjelző szám	Megnevezés	Év elejétől	Időszaki forgalom	Időszak záró	Tárgyévi összes		
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele		-312 048 484,00	312 048 484,00	312 048 484,00	312 048 484,00	
	911100 Belf.ért.termékek árbevétele					0,00	0,00
	912100 Belf.ért.szolgált.árbev.					156 957 114,00	156 957 114,00
	915000 Egyéb bevételek					155 091 370,00	155 091 370,00
02.	Export értékesítés nettó árbevétele						
	932000 EU-N BELÜL ÉRT. TERMÉKEK ÁRBEVÉTE					0,00	0,00
	932100 EU-n belül ért. term. árbevétele					0,00	0,00
	932200 EU-n belül.ért.szolg.árbevétele					0,00	0,00
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>		<b>-312 048 484,00</b>	<b>312 048 484,00</b>	<b>312 048 484,00</b>	<b>312 048 484,00</b>	
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása						
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke						
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke</b>						
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>		<b>-98 907,00</b>	<b>98 907,00</b>	<b>98 907,00</b>	<b>98 907,00</b>	
	<b>963000 A MÉRLEGGÉSZ.IDŐPONTONTIG PÉNZÜ.REND.AZ ÜZLETI ÉVHEZ KAPCS.EGYÉB BEV.</b>					<b>97 804,00</b>	<b>97 804,00</b>
	<b>963100 Káreseményekkel kapcs.bevételek</b>					<b>97 804,00</b>	<b>97 804,00</b>
	<b>963110 Kártérítés címén kapott összeg</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>963200 Késedelmi kamat címén kapott összeg</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>963210 Kötbér címén kapott összeg</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>963300 Egyéb leírásokra befolyás</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>963310 Behajt.minősített követelésre befolyás</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>963400 Felszólítási díj címén kapott összeg</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>969000 KÜLÖNFÉLE EGYÉB BEVÉTELEK</b>					<b>1 103,00</b>	<b>1 103,00</b>
	<b>969100 Különféle egyéb bevételek</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>969900 Kerekítési különbözetek</b>					<b>1 103,00</b>	<b>1 103,00</b>
III.E.	ebből: visszaírt értékvesztés						
05.	Anyagköltség		-5 997 454,00	5 997 454,00	5 997 454,00	5 997 454,00	

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 2

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 21.01.01..21.06.30

Üzleti év 21.01.01

kezdődátuma

Főkönyvi kimutatás EREDMÉNY16 Eredménykimutatás összköltség eljárással, "A" változat 2016

Oszloprendezés EREDMÉNY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 21.01.01..21.06.30

511110	Alapanyagok					0,00	0,00
511120	Segédanyagok					0,00	0,00
511130	Csomagoló anyagok					0,00	0,00
511160	Kenő és adalékanyag költség					0,00	0,00
511610	Karbantartási anyagok Épületek					66 174,00	66 174,00
511630	Karbantartási anyagok Járművek					0,00	0,00
511810	Vízdíj					160 930,00	160 930,00
511830	Földgázenergia, távhő					4 228 556,00	4 228 556,00
511850	Üzemanyagfelhasználás					291 264,00	291 264,00
511870	Elektromos áram					1 174 468,00	1 174 468,00
511880	Hőenergia (melegvíz)					0,00	0,00
512100	Anyagjellegű készletek (egy éven belül elhasználódó)					0,00	0,00
512200	Alkatrészek, tartozékok költsége					0,00	0,00
512300	Védőruha költsége					0,00	0,00
512400	Szerszámok					0,00	0,00
513000	Egyéb anyagok					40 062,00	40 062,00
513100	Nyomatványok,irodaszerek					36 000,00	36 000,00
513200	Tisztítószeres, takarító eszközök					0,00	0,00
513300	Védőital					0,00	0,00
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke		-33 230 961,00	33 230 961,00	33 230 961,00	33 230 961,00	
521100	Értékesítéssel kapcsolatos fuvardíj					0,00	0,00
522100	Ingatlanok bérleti díjai					0,00	0,00
522300	Egyéb bérleti díj					0,00	0,00
523110	Karbantartási költségek					14 441 884,00	14 441 884,00
523130	Idegen karbantartási költség Járművek					26 035,00	26 035,00
524100	Hirdetési díjak					0,00	0,00
524200	Reklám költségek					0,00	0,00
524400	Nyomatványok reklámmal kapcsolatos					0,00	0,00
526100	Belföldi közlekedési kts.szállásdíjak					0,00	0,00
526200	Munkabajárással kapcs.fiz.kts térítés					0,00	0,00
529300	Postaköltség					56 350,00	56 350,00
529310	Telefonköltség					8 803,00	8 803,00

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 3

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 21.01.01..21.06.30

Üzleti év 21.01.01

kezdődátuma

Főkönyvi kimutatás EREDMÉNY16 Eredménykimutatás összköltség eljárással, "A" változat 2016

Oszlopelrendezés EREDMÉNY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 21.01.01..21.06.30

529600	Egyéb igénybe vett szolg.kts-i					13 476 408,00	13 476 408,00
529610	Munkaerő kölcsönzés					0,00	0,00
529700	Szakértői és tiszteletdíjak					4 384 107,00	4 384 107,00
529710	Tagsági díjak					5 000,00	5 000,00
529720	Vizsgálati díjak					518 157,00	518 157,00
529800	Könyvvizsgálói költség					0,00	0,00
529810	Bérszámfejtés					37 757,00	37 757,00
529900	Veszélyes hulladék kezelése					0,00	0,00
529910	Személtszállítás és takarítás költségei					276 460,00	276 460,00
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	-1 330 102,00	1 330 102,00	1 330 102,00	1 330 102,00		
531100	Engedélyezés és hatósági díjak, valamint illetékek					73 000,00	73 000,00
532000	BANKKÖLTSÉGEK					311 537,00	311 537,00
532200	Bankköltségek					311 537,00	311 537,00
533000	BIZTOSÍTÁSI DÍJ					945 565,00	945 565,00
533110	Vagyonbiztosítás					844 217,00	844 217,00
533140	Gépjárműbiztosítás					101 348,00	101 348,00
533160	Egyéb biztosítás					0,00	0,00
08.	Eladott áruk beszerzési értéke						
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-155 090 065,00	155 090 065,00	155 090 065,00	155 090 065,00		
815100	Eladott (közvetített) szolg.értéke					155 090 065,00	155 090 065,00
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>-195 648 582,00</b>	<b>195 648 582,00</b>	<b>195 648 582,00</b>	<b>195 648 582,00</b>		
10.	Béreköltség	-4 212 000,00	4 212 000,00	4 212 000,00	4 212 000,00		
541100	Fizikai termelési béreköltség					0,00	0,00
541220	Fizikai dolgozók műszakpótléka					0,00	0,00
541230	Fizikai dolgozók túlóra					0,00	0,00
541270	Apák munkaidő kedvezménye					0,00	0,00
541300	Fizikai dolgozók szabadságpénze					0,00	0,00
541600	Fizikai dolg.kieg.fiz.és egyéb bérei(fiz.ünn.sz					0,00	0,00
542100	Alkalmazottak besorolási bére					3 617 018,00	3 617 018,00
542220	Alkalmazottak műszakpótléka					0,00	0,00
542230	Alkalmazottak túlóra					0,00	0,00
542270	Apák munkaidő kedvezménye					0,00	0,00

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 4

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 21.01.01..21.06.30

Üzleti év kezdődátuma 21.01.01

Főkönyvi kimutatás EREDMÉNY16 Eredménykimutatás összköltség eljárással, "A" változat 2016

Oszlopelrendezés EREDMÉNY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 21.01.01..21.06.30

	542300	Alkalmazottak szabadság pénze					270 982,00	270 982,00
	542400	Alkalmazottak juttatásai(13-14. havi bér)					324 000,00	324 000,00
	542600	Alkalm.kieg.fizetései és egyéb bérei(fiz.ünn.sz)					0,00	0,00
	542700	Megbízási díj					0,00	0,00
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések		-2 852 311,00	2 852 311,00	2 852 311,00	2 852 311,00		
	551000	MUNKAVÁLLALÓKNAK,TAGOGNAK FIZETETT SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSK					149 923,00	149 923,00
	551110	Társaságot terhelő betegszabadság (fizikaiak)					0,00	0,00
	551120	Társaságot terhelő betegszabadság (alkalmazottak)					0,00	0,00
	551250	SZÉP kártya					130 000,00	130 000,00
	551300	Belföldi napidíj					0,00	0,00
	551400	Külföldi napidíj					0,00	0,00
	551500	Magánszemélyhez nem köthető juttatás SZJA kötelezettsége					19 923,00	19 923,00
	551800	Végkielégítés címén fizetett összegek					0,00	0,00
	552000	JÓLÉTI ÉS KULTURÁLIS KÖLTSÉGEK					0,00	0,00
	552100	Üzleti vendéglátás költségei					0,00	0,00
	552101	Üzleti vendéglátás kts.-ei saját dolgozó					0,00	0,00
	552200	Üzleti ajándékozás költségei					0,00	0,00
	559000	EGYÉB SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK					2 702 388,00	2 702 388,00
	559100	Bérijellegű egyéb költségek					2 388,00	2 388,00
	559300	Felügyelőbizottsági tagok tiszteletdíja					2 700 000,00	2 700 000,00
	559500	Egyéb szociális költség					0,00	0,00
12.	Béjárulékok		-1 118 811,00	1 118 811,00	1 118 811,00	1 118 811,00		
	561400	Szociális hozzájárulás adó (fizikai)					0,00	0,00
	561500	Szociális hozzájárulás adó (alkalm.)					1 019 694,00	1 019 694,00
	561600	Szociális hozzájárulási adó természetes személyhez nem köthető					437,00	437,00
	564100	Szakképzési hozzájárulás					98 680,00	98 680,00
	565100	Rehabilitációs hozzájárulás					0,00	0,00
V.	Személyi jellegű ráfordítások		-8 183 122,00	8 183 122,00	8 183 122,00	8 183 122,00		
VI.	Értékcsökkenési leírás		-14 760 485,00	14 760 485,00	14 760 485,00	14 760 485,00		
	571100	Immateriális javak leírása					0,00	0,00

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 5

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 21.01.01..21.06.30

Üzleti év kezdődátuma 21.01.01

Főkönyvi kimutatás EREDMÉNY16 Eredménykimutatás összköltség eljárással, "A" változat 2016

Oszlopelrendezés EREDMÉNY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 21.01.01..21.06.30

	571200	Tárgyi eszközök leírása					14 720 485,00	14 720 485,00
	572100	Használatbavételkor elsz.écs.egy összegben					40 000,00	40 000,00
VII.	Egyéb ráfordítások		-13 306 127,00	13 306 127,00	13 306 127,00	13 306 127,00		
	861100	Értékesített immat. jav., tárgyi eszk. könyv sz. értéke					0,00	0,00
	863100	Káreseményekkel kapcs. kts					165 385,00	165 385,00
	863200	Késedelmi kamat					3 092,00	3 092,00
	863201	Fizetett kártérítések					0,00	0,00
	863202	Kötbérek					0,00	0,00
	863400	Felszólítási díj címén fizetett összeg					954,00	954,00
	864100	Üzleti tevékenység egyéb ráfordításai					0,00	0,00
	864200	Egyéb ráfordítás					29 043,00	29 043,00
	866000	ÉRTÉKVESZTÉS, TERVEN FELÜLI ÉRTÉKCSÖKKENÉS					0,00	0,00
	866400	Terven felüli értékcsökkenési					0,00	0,00
	867100	KÖLTSÉGVETÉSSEL ELSZÁMOLT ADÓK, ILLETÉKEK, HOZZÁJÁRULÁSOK					360 898,00	360 898,00
	867110	Önellenőrzési pótlék					72,00	72,00
	867120	Adóbírság					0,00	0,00
	867130	Egyéb bírság					322 000,00	322 000,00
	867140	Késedelmi pótlék					0,00	0,00
	867150	Vízkiadás járulék					0,00	0,00
	867160	Környezetterhelési díj					0,00	0,00
	867170	Innovációs járulék					0,00	0,00
	867180	Cégautóadó					38 826,00	38 826,00
	867190	Környezetvédelmi termékadj					0,00	0,00
	867200	ÖNKORMÁNYZATOKKAL ELSZÁMOLT ADÓK, ILLETÉKEK, HOZZÁJÁRULÁSOK					12 746 127,00	12 746 127,00
	867210	Építményadó					11 641 175,00	11 641 175,00
	867220	Telek adó					1 090 980,00	1 090 980,00
	867240	Iparüzési adó					0,00	0,00
	867250	Gépjárműadó					13 972,00	13 972,00
	867260	Helyi adók késedelmi pótléka					0,00	0,00

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 6

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 21.01.01..21.06.30

Üzleti év kezdődátuma 21.01.01

Főkönyvi kimutatás EREDMÉNY16 Eredménykimutatás összköltség eljárással, "A" változat 2016

Oszlopelrendezés EREDMÉNY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 21.01.01..21.06.30

	<b>869000</b>	<b>KÜLÖNFÉLE EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>				<b>628,00</b>	<b>628,00</b>
	<b>869800</b>	<b>Különféle egyéb ráfordítások</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>869900</b>	<b>Kerekítési különbözet</b>				<b>628,00</b>	<b>628,00</b>
VVIE.	Ebből: érékvesztés						
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>		<b>-80 249 075,00</b>	<b>80 249 075,00</b>	<b>80 249 075,00</b>	<b>80 249 075,00</b>	
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés						
13E	Ebből: kapcsolt vállalkozásból kapott						
14.	Részesedések értékesítésének árf.nyeresége						
14E	Ebből: kapcsolt vállalkozásból kapott						
15.	Befektetett pü-i eszközök kamatai						
15E	Ebből:kapcsolt vállalkozásból kapott						
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegü bev.						
	974100	Kamatbevétel pénzüintézetétől	-38 583,00	38 583,00	38 583,00	38 583,00	38 583,00
	974110	Kamatbevét.más vállalkozótól,magánszemélytől				0,00	0,00
16E	Ebből: kapcsolt vállalkozásból kapott						
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei						
	976100	Deviza és valutakészl.átvált.árf.nyer.forintra				841 880,00	841 880,00
	976200	Külf.pénzért.sz.eszk.köt.pü.rend.árf.nyeresége				35 725,00	35 725,00
	976300	Külf.pénzért.sz.eszk.köt.mérif.n.ért.összev.árf				-307 845,00	-307 845,00
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>		<b>-608 343,00</b>	<b>608 343,00</b>	<b>608 343,00</b>	<b>608 343,00</b>	
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége						
18E	Ebből:kapcsolt vállalkozásnak adott						
19.	Fizetendő kamatok és kamatjell. ráfordítások						
	872100	Pénzüintézeteknek fizetendő kamatok	-21 928 779,00	21 928 779,00	21 928 779,00	21 928 779,00	21 928 779,00
	872110	Más váll.magánszemélyrészfiz.kamatok				0,00	0,00
19E	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott						
20.	Részesedések,értékpapírok,bankbetétek ért.v.						
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai						
	876100	Deviza és valutakészlet árfolyamvesztesége	-1 979 872,00	1 979 872,00	1 979 872,00	775 323,00	775 323,00
	876200	Külföldi pénzért.szóló eszk.és köt.pü.r.árf.veszt.				1 204 549,00	1 204 549,00
	876300	Külföldi pénzért.szóló eszk.köt.mérlegf.ért.ö.á				0,00	0,00
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>		<b>-23 908 651,00</b>	<b>23 908 651,00</b>	<b>23 908 651,00</b>	<b>23 908 651,00</b>	

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 7

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 21.01.01..21.06.30

Üzleti év kezdődátuma 21.01.01

Főkönyvi kimutatás EREDMÉNY16 Eredménykimutatás összköltség eljárással,  
"A" változat 2016

Oszlopelrendezés EREDMÉNY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 21.01.01..21.06.30

<b>B.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>23 300 308,00</b>	<b>-23 300 308,00</b>	<b>-23 300 308,00</b>	<b>-23 300 308,00</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>-56 948 767,00</b>	<b>56 948 767,00</b>	<b>56 948 767,00</b>	<b>56 948 767,00</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>				
	891000 Társasági adó			0,00	0,00
	891100 Társasági adó előző évi			0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>-56 948 767,00</b>	<b>56 948 767,00</b>	<b>56 948 767,00</b>	<b>56 948 767,00</b>



# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 8

Eprolius Ingatlan Zrt.

Időszak 21.01.01..21.06.30

Üzleti év kezdődátuma 21.01.01

Főkönyvi kimutatás EREDMÉNY16 Eredménykimutatás összköltség eljárással,  
"A" változat 2016

Oszlopelrendezés EREDMÉNY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 21.01.01..21.06.30

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 9

Eprolius Ingatlan Zrt.

Időszak 21.01.01..21.06.30

Üzleti év 21.01.01

kezdődátuma

Főkönyvi kimutatás EREDMÉNY16 Eredménykimutatás összköltség eljárással,  
"A" változat 2016

Oszlopelrendezés EREDMÉNY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 21.01.01..21.06.30

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 1

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 19.01.01..21.06.30

Üzleti év kezdődátuma 21.01.01

Főkönyvi kimutatás MÉRLEG Mérleg "A" változat

Oszlopelrendezés EGY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 19.01.01..21.06.30

Sorjelző szám	Megnevezés	Időszak végi egyenleg		
<b>A</b>	<b>A.Befektetett eszközök</b>	<b>7 808 356 196,00</b>		
<b>AI</b>	<b>I.Immateriális javak</b>			
AI1	1.Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
	111100 Alapítás, átszervezés aktivált értéke	0,00		0,00
	111900 Alapítás, átszrv. aktivált értékének écs.	0,00		0,00
AI2	2.Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
	112100 Kísérleti fejlesztés akt. értéke	0,00		0,00
	112900 Kísérleti fejlesztés aktivált értékének écs.	0,00		0,00
AI3	3.Vagyoni értékű jogok			
	113100 vagyoni értékű jogok	107 210,00		107 210,00
	113900 vagyoni értékű jogok écs.	-107 210,00		-107 210,00
AI4	4.Szellemi termékek			
	114100 Szellemi termékek	0,00		0,00
	114900 Szellemi termékek écs.	0,00		0,00
AI5	5.Üzleti vagy cégérték			
	115100 Üzleti v. cégérték	0,00		0,00
	115900 Üzleti v. cégérték écs.	0,00		0,00
AI6	6.Immateriális javakra adott előlegek			
AI7	7.Immateriális javak értékhelyesbítése			
<b>AII</b>	<b>II. Tárgyi eszközök</b>	<b>7 808 356 196,00</b>		
AII1	1.Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni jogok	7 744 280 655,00		
	121100 Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	7 766 435 891,00		7 766 435 891,00
	121900 Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok écs.	-22 155 236,00		-22 155 236,00
AII2	2.Műszaki berendezések,gépek,járművek			
	131100 Műszaki gépek, berendezések	0,00		0,00
	131900 Műszaki gépek, berendezések écs.	0,00		0,00
	141100 Járművek	0,00		0,00
	141900 Járművek écs.	0,00		0,00
AII3	3.Egyéb berendezések,gépek,járművek	4 521 972,00		
	142100 Egyéb berendezések, felszerelések	5 693 347,00		5 693 347,00
	142900 Egyéb berendezések, felszerelések écs.	-1 171 375,00		-1 171 375,00
AII4	4.Tenyészállatok			
AII5	5.Beruházások, felújítások	59 553 569,00		
	161100 Beruházások	59 553 569,00		59 553 569,00
AII6	6.Beruházásokra adott előlegek			
	353110 Tárgyi eszközökre adott előlegek	0,00		0,00
AII7	7.Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
<b>AIII</b>	<b>III.Befektetett pénzügyi eszközök</b>			
AIII1	1.Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
AIII2	2.Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
AIII3	3.Egyéb tartós részesedés			
AIII4	4.Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló v			
AIII5	5.Egyéb tartósan adott kölcsön			
AIII6	6.Tarós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
AIII7	7.Befektetett pnzügyi eszközök értékhelyesbítése			

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 2

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 19.01.01..21.06.30

Üzleti év  
kezdődátuma 21.01.01

Főkönyvi kimutatás MÉRLEG Mérleg "A" változat

Oszlopelrendezés EGY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 19.01.01..21.06.30

<b>B B.Forgóeszközök</b>		<b>1 839 345 352,00</b>	
<b>BI</b>	<b>I. Készletek</b>		
BI1	1. Anyagok		
	211000 Alapanyagok	0,00	0,00
BI2	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
BI3	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok		
BI4	4. Késztermékek		
BI5	5. Áruk		
	271000 Közvetített szolgáltatások	0,00	0,00
	281100 Betétdíjas göngyölegek	0,00	0,00
BI6	6. Készletekre adott előlegek		
	353210 Készletre adott előlegek	0,00	0,00
<b>BII</b>	<b>II. Követelések</b>	<b>108 433 213,00</b>	
BII1	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	66 924 191,00	
	311000 Belföldi vevők	66 924 191,00	66 924 191,00
	312000 Külföldi vevők	0,00	0,00
BII2	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		
	321100 Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0,00	0,00
BII3	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással		
BII4	4. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban levő vállalkozással		
BII5	5. Váltókövetelések		
BII6	6. Egyéb követelések	41 509 022,00	
	353310 Szolgáltatásokra adott előlegek	0,00	0,00
	364100 Rövid lejáratú kölcsönök	0,00	0,00
	368750 Pénzforgalmi szemléletű előzetesen felszámított áfa	0,00	0,00
	368800 Leltitások (gyerektartás)	0,00	0,00
	368810 Dolgozók egyéb elszámolásai (bérelőleg)	0,00	0,00
	368820 Egyéb követelés ÁFA átvezetési számla (Beszerzés)	4 009 022,00	4 009 022,00
	368830 Egyéb követelések	37 500 000,00	37 500 000,00
	368840 Egyéb követelések - Foglalo	0,00	0,00
	368850 Egyéb különféle követelések (elszámolások)	0,00	0,00
<b>BIII</b>	<b>III. Értékpapírok</b>		
BIII1	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
BIII2	2. Egyéb részesedés		
BIII3	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
BIII4	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
<b>BIV</b>	<b>IV. Pénzeszközök</b>	<b>1 730 912 139,00</b>	
BIV1	1. Pénztár, csekkek		
	381100 Pénztár-számla	0,00	0,00
	382100 Valutapénztár	0,00	0,00
BIV2	2. Bankbetétek	1 730 912 139,00	
	384310 Elszámolási betétszámla Raiffeisen Bank (Ft)	1 663 973 316,00	1 663 973 316,00
	384320 Devizai betétszámla Raiffeisen Bank (EUR)	47 419 926,00	47 419 926,00
	384330 Üzemeltetési számla Raiffeisen Bank (Ft)	0,00	0,00
	384340 Üzemeltetési számla Raiffeisen Bank (EUR)	0,00	0,00
	384350 Projektszámla Raiffeisen Bank (Ft)	0,00	0,00
	384360 Felújítási alap számla Raiffeisen Bank (Ft)	518 897,00	518 897,00
	385100 Adósságszolgálati Tartalék Számla (Raiffeisen Bank)	19 000 000,00	19 000 000,00
	389100 Bankszámlák-pénztárak közötti átvezetési számla	0,00	0,00
	389200 Bankszámlák egymás közötti átvezetési számla	0,00	0,00

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 3

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Eprolius Ingatlan Zrt.

Időszak 19.01.01..21.06.30

Üzleti év 21.01.01

kezdődátuma

Főkönyvi kimutatás MÉRLEG Mérleg "A" változat

Oszloprendezés EGY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 19.01.01..21.06.30

<b>C</b>	<b>C.Aktív időbeni elhatárolások</b>	<b>1 372 257,00</b>		
<b>C1</b>	<b>1.Bevételek aktív időbeni elhatárolása</b>			
	391000	Bevételek aktív időbeli elhat.	0,00	0,00
<b>C2</b>	<b>2.Költségek, ráfordítások aktív időbeni elhatárolása</b>	<b>1 372 257,00</b>		
	392000	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhat.	1 372 257,00	1 372 257,00
<b>C3</b>	<b>3.Halasztott ráfordítások</b>			
<b>ESZKO</b>	<b>Eszközök összesen</b>	<b>9 649 073 805,00</b>		

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 4

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 19.01.01..21.06.30

Üzleti év kezdődátuma 21.01.01

Főkönyvi kimutatás MÉRLEG Mérleg "A" változat

Oszlopelrendezés EGY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 19.01.01..21.06.30

<b>D</b>	<b>D.Saját tőke</b>		<b>-6 056 953 637,00</b>		
<b>DI</b>	<b>I.Jegyzett tőke</b>		<b>-6 000 000 000,00</b>		
	<b>411000</b>	<b>Jegyzett tőke</b>		<b>6 000 000 000,00</b>	<b>6 000 000 000,00</b>
<b>DII</b>	<b>II.Jegyzett de még be nem fizetett tőke</b>				
	<b>322100</b>	<b>Jegyzett, de még be nem fizetett tőke</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>DIII</b>	<b>III.Tőketartalék</b>				
<b>DIV</b>	<b>IV.Eredménytartalék</b>		<b>-4 870,00</b>		
	<b>413000</b>	<b>Eredménytartalék</b>		<b>-4 870,00</b>	<b>-4 870,00</b>
<b>DV</b>	<b>V.Lekötött tartalék</b>				
	<b>414000</b>	<b>Lekötött tartalék eredménytartalékból</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>DVI</b>	<b>VI.Értékelési tartalék</b>				
<b>DVII</b>	<b>VII.Adózott eredmény</b>		<b>-56 948 767,00</b>		
<b>E</b>	<b>E. Céltartalékok</b>				
E1	1.Céltartalék a várható kötelezettségekre				
E2	2.Céltartalék a várható költségekre				
E3	3.Egyéb céltartalék				
<b>F</b>	<b>F. Kötelezettségek</b>		<b>-3 585 338 948,00</b>		
<b>FI</b>	<b>I.Hátrasorolt kötelezettségek</b>				
FI1	1.Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szembe				
	<b>431000</b>	<b>Hátrasorolt köt. kapcsolt vállalkozással szemben</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
FI2	2.Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban I				
FI3	3.Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
<b>FII</b>	<b>II.Hosszúlejáratú kötelezettségek</b>		<b>-3 364 791 633,00</b>		
FII1	1.Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
	<b>441000</b>	<b>Hosszúlejáratra kapott kölcsönök</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
FII2	2.Átváltoztatható kötvények				
FII3	3.Tartozások kötvénykibocsátásból				
FII4	4.Beruházási és fejlesztési hitelek				
	<b>444000</b>	<b>Beruházási és fejlesztési hite</b>		<b>3 323 346 455,00</b>	<b>3 323 346 455,00</b>
FII5	5.Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
	<b>445000</b>	<b>Egyéb hosszúlejáratú hitelek</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
FII6	6.Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
	<b>446000</b>	<b>Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
FII7	7.Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő v				
FII8	8.Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek				
	<b>449000</b>	<b>Egyéb hosszúlejáratú kötelezettség</b>		<b>-41 445 178,00</b>	<b>-41 445 178,00</b>
<b>FIII</b>	<b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>-220 547 315,00</b>		
FIII1	1.Rövid lejáratú kölcsönök				
FIII11	ebből: átváltoztatható kötvények				
FIII2	2.Rövid lejáratú hitelek				
	<b>452100</b>	<b>Rövid lejáratú hitelek</b>		<b>-135 508 058,00</b>	<b>-135 508 058,00</b>
FIII3	3.Vevőktől kapott előlegek				
	<b>453100</b>	<b>Belföldi vevőktől kapott előlegek</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>453200</b>	<b>Külföldi vevőktől kapott előlegek</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
FIII4	4.Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállí				
	<b>454110</b>	<b>Belföldi szállítók</b>		<b>-52 494 428,00</b>	<b>-52 494 428,00</b>
	<b>454210</b>	<b>Külföldi szállítók</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
FIII5	5.Váltótartozások				
FIII6	6.Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással sze				
	<b>456110</b>	<b>Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</b>		<b>-2 540 000,00</b>	<b>-2 540 000,00</b>

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 5

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 19.01.01..21.06.30

Üzleti év kezdődátuma 21.01.01

Főkönyvi kimutatás MÉRLEG Mérleg "A" változat

Osztórendezés EGY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 19.01.01..21.06.30

	456120	Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	0,00	0,00
FIII7	7.Rövid lejáratú kötelezettség jelentős tulajdoni rész. visz. lévő váll. szemb		-4 060,00	
	457110	Kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-4 060,00	-4 060,00
FIII8	8.Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyba			
FIII9	9.Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		-30 000 769,00	
	461100	Tárgyévi társasági adó	0,00	0,00
	461200	Előző évi társasági adó elszámolása	0,00	0,00
	462100	Munkaviszonyból szárm.jöv.SZJA-előlege tárgyévi	-843 047,00	-843 047,00
	462110	Kifizetői SZJA természetbeni juttatás után	-22 923,00	-22 923,00
	462120	Kifizetői SZJA egyéb jövedelem után	0,00	0,00
	462130	Magánszemélyhez köthető SZJA pü-i elsz.	467 000,00	467 000,00
	462140	Magánszemélyhez nem köthető SZJA pü-i elsz.	12 000,00	12 000,00
	462510	Jövedelem adó befizetési köt.előző évi	0,00	0,00
	462520	Jövedelem adó pénzügyi elsz.szla előző évi	0,00	0,00
	463031	Egészségügyi hozzájárulás befiz. köt. előző évi	0,00	0,00
	463050	Környezetterhelési díj bef.köt.előző évi	0,00	0,00
	463055	Cégautóadó befiz. köt.előző év	0,00	0,00
	463056	Körny. termékdíj bef.köt. előző évi	0,00	0,00
	463057	Vízkiérték jár. befiz. köt. előző év	0,00	0,00
	463060	Innovációs jár.bef.köt.előző évi	0,00	0,00
	463070	Rehabilitációs hjár.bef.köt.előző évi	0,00	0,00
	463080	Szakképzési hjár.bef.köt.előző évi	0,00	0,00
	463091	Késedelmi pótlék bef.köt.előző évi	0,00	0,00
	463092	Önellenőrzési pótlék bef.köt.előző évi	0,00	0,00
	463093	Adóbírság bef.köt.előző évi	0,00	0,00
	463094	Illeték besz.szla. előző évi	0,00	0,00
	463330	Természetes személyhez nem köthető szocho	0,00	0,00
	463500	Környezetterhelési díj bef.köt.tárgyévi	0,00	0,00
	463550	Cégautóadó befizetési kötelezettség	-38 826,00	-38 826,00
	463560	Környezetvédelmi termékdíj befizetési kötelezettség	0,00	0,00
	463600	Innovációs jár.bef.köt.tárgyévi	0,00	0,00
	463700	Rehabilitációs hjár.bef.köt.tárgyévi	0,00	0,00
	463800	Szakképzési hjár.bef.köt.tárgyévi	-103 304,00	-103 304,00
	463910	Késedelmi pótlék bef.köt.tárgyévi	0,00	0,00
	463920	Önellenőrzési pótlék bef.köt.tárgyévi	-72,00	-72,00
	463930	Adóbírság bef.köt.tárgyévi	0,00	0,00
	463940	Illeték besz.szla.tárgyévi	-81 934 800,00	-81 934 800,00
	464031	Kifizető egészségügyi hjár telj. előző évi	0,00	0,00
	464050	Környezetterhelési díj bef.kötelezettség teljesítés	0,00	0,00
	464055	Cégautóadó befizetési kötelezettség teljesítése előző évi	0,00	0,00
	464057	Vízkiérték jár. bef. köt. telj. előző évi	0,00	0,00
	464060	Innovációs jár.bef.köt.telj.előző évi	0,00	0,00
	464070	Rehabilitációs hjár.bef.köt.telj. előző évi	0,00	0,00
	464080	Szakképzési hjár.bef.köt.telj.előző évi	0,00	0,00
	464091	Késedelmi pótlék bef.köt.telj.előző évi	0,00	0,00
	464092	Önellenőrzési pótlék bef.köt.telj.előző évi	0,00	0,00
	464093	Adóbírság bef.köt.telj.előző évi	0,00	0,00
	464094	Illeték besz.szla.telj.előző évi	0,00	0,00
	464500	Környezetterhelési díj bef.köt.telj.tárgyévi	0,00	0,00
	464550	Cégautóadó befizetési kötelezettség teljesítése tárgyévi	19 413,00	19 413,00

# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 6

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 19.01.01..21.06.30

Üzleti év kezdődátuma 21.01.01

Főkönyvi kimutatás MÉRLEG Mérleg "A" változat

Oszloprendezés EGY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 19.01.01..21.06.30

464560	Környezetvédelmi termékdíj befizetési kötelezettség teljesítése	0,00	0,00
464600	Innovációs jár.bef.köt.telj.tárgyévi	0,00	0,00
464700	Rehabilitációs hjár.bef.köt.telj.tárgyévi	0,00	0,00
464800	Szakképzési hjár.bef.köt.telj.tárgyévi	67 000,00	67 000,00
464910	Késedelmi pótlék bef.köt.telj.tárgyévi	0,00	0,00
464920	Önellenőrzési pótlék bef.köt.telj.tárgyévi	0,00	0,00
464930	Adóbírság bef.köt.telj.tárgyévi	0,00	0,00
464940	Illeték besz.szla.telj.tárgyévi	68 757 800,00	68 757 800,00
466100	Belföldön beszer.termék, igénybevett szolgál.ÁFA	30 791 926,00	30 791 926,00
466110	Folyamatos szolgáltatás levonható ÁFA	0,00	0,00
466200	Importált termék utáni ÁFA	0,00	0,00
466300	Beruházások utáni ÁFA	1 072 954,00	1 072 954,00
466500	Közösségen bel. beszerzés ÁFA	0,00	0,00
466600	Hulladékvásárlás levonható ÁFA	0,00	0,00
466700	Ingatlanhoz kapcsolódó levonható ÁFA	1 010 907 828,00	1 010 907 828,00
466750	Vas- és acéliparhoz kapcsolódó levonható ÁFA	0,00	0,00
466800	Egyéb fordított levonható ÁFA	0,00	0,00
467100	Belföldi vevők által fizetendő ÁFA	-79 987 579,00	-79 987 579,00
467110	Folyamatos szolgáltatás fizetendő ÁFA	0,00	0,00
467200	Termék import fiz. ÁFA	0,00	0,00
467300	Külföldi szolgáltatás fiz.ÁFA	0,00	0,00
467400	Belső számlák alapján fizetendő ÁFA	0,00	0,00
467500	Közösségen bel. beszerzés ÁFA	0,00	0,00
467600	Hulladékvásárlás fizetendő ÁFA	0,00	0,00
467700	Ingatlanhoz kapcsolódó fizetendő ÁFA	1 010 907 828,00	1 010 907 828,00
467750	Vas- és acéliparhoz kapcsolódó fiz. ÁFA	0,00	0,00
467800	Egyéb fordított fizetendő ÁFA	0,00	0,00
467900	Egyéb fizetendő ÁFA	0,00	0,00
468100	Általános forgalmi adó pénzügyi elsz.szla tárgyévi	38 958 000,00	38 958 000,00
468200	Általános forgalmi adó pénzügyi elsz.szla előző évi	0,00	0,00
469030	Iparüzési adó előző évi	80 000,00	80 000,00
469100	Építményadó tárgyévi	0,00	0,00
469300	Iparüzési adó tárgy évi	-96 603,00	-96 603,00
469400	Gépjárműadó tárgyévi	28,00	28,00
471000	Jövedelem elszámolási számla	-1 945 045,00	-1 945 045,00
473000	Társadalombiztosítási járulék	0,00	0,00
473001	TB elszámolások munkaerőpiaci járulék	0,00	0,00
473002	TB elszámolások szociális hozzájárulás adó	-377 914,00	-377 914,00
473003	Társadalombiztosítási járulék 18,5 %	-451 085,00	-451 085,00
473100	TB folyósított ellátások elszámolása	0,00	0,00
476000	Rövid lejáratú egyéb köt.munkaváll.és tagokkal	0,00	0,00
479100	Kompenzáció elszámolási számla	0,00	0,00
479300	Egyéb különféle elszámolások	-10 000,00	-10 000,00
479400	Egyéb kötelezettség ÁFA átvezetési számla (Eladás)	-4 415 692,00	-4 415 692,00
479500	Egyéb rövidlej. kötelezettség	0,00	0,00
479800	Elszámolási számla-(terhelés, jóváírás)	0,00	0,00



# Főkönyvi kimutatás

2021. 09. 22.

Oldal 7

Eprolius Ingatlan Zrt.

DOMBINE\_BOGNAR\_ZSUZSANNA

Időszak 19.01.01..21.06.30

Üzleti év 21.01.01

kezdődátuma

Főkönyvi kimutatás MÉRLEG Mérleg "A" változat

Oszloprendezés EGY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 19.01.01..21.06.30

<b>G</b>	<b>G. Passzív időbeni elhatárolások</b>	<b>-6 781 220,00</b>		
G1	1.Bevételek passzív időbeni elhatárolása			
	481100 Bevételek passzív időbeli elhat		0,00	0,00
G2	2.Költségek, ráfordítások passzív időbeni elhatárolása	-6 781 220,00		
	481200 Költségek,ráford.passzív időbeli elhat		-6 781 220,00	-6 781 220,00
G3	3.Halasztott bevételek			
	483400 Fejlesztési célra kapott támogatás elhatárolása		0,00	0,00
<b>FORRA</b>	<b>Források összesen</b>	<b>-9 649 073 805,00</b>		

# Főkönyvi kimutatás

Eprolius Ingatlan Zrt.

Időszak 19.01.01..21.06.30

Üzleti év  
kezdődátuma 21.01.01

Főkönyvi kimutatás MÉRLEG Mérleg "A" változat

Oszloprendezés EGY

Az összegek pénzneme: HUF.

Főkönyvi kimutatás sora: Dátumszűrő: 19.01.01..21.06.30

## **Kiegészítő melléklet**

### **2021.01.01-2021.06.30**

#### **1. Általános információk**

##### **1.1. Cégs adatok, tevékenységi kör**

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

Székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A

Cégjegyzékszám: 01-10-140687

Adószám: 27322695-2-43

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

Telephelyek:

- 1103 Budapest, Gyömrői utca 148.

Fióktelepek:

- 9021 Győr, Baross Gábor utca 24.
- 6500 Baja, Csermák Mihály tér 4.
- 3530 Miskolc, Király utca 2.
- 7100 Szekszárd, Széchenyi utca 1-7.

A társaság jogelődje az Illatos Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A., cégjegyzékszám: 01-09-332688, adószám: 26570802-2-43) 2018-ban kezdte meg tevékenységét. 2019. év végén a tulajdonos döntése alapján a társaság megkezdte a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá (SZIT) alakulást, amelynek keretében a társaság 2020. március 1-től kezdve Zártkörű részvénytársaságként (Zrt.) működik (előbb Illatos Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság néven, névváltozást követően 2020. július 1-től kezdve a jelenlegi néven). Ezt követően, a társaság kérésére a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2020.

március 13-ával Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként (SZIE) nyilvántartásba vette a társaságot.

## 1.2. Könyvvezetés, könyvvizsgálat

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

Beszámoló (és mérleg) forduló napja: december 31 (jelen dokumentumban a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett szabályozott piacra történő bevezetéséhez készített tájékoztató előírásai miatt június 30)

Mérlegkészítés napja: tárgyévet követő év január 31

Könyvvezetés módja: kettős könyvvitel

Mérleg előírt tagolása: „A” változat

Eredménykimutatás előírt tagolása: összköltség eljárással

Üzleti év: a naptári év szerint, azaz január 1-től december 31-ig (jelen dokumentumban a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett szabályozott piacra történő bevezetéséhez készített tájékoztató előírásai miatt január 1-től június 30-ig)

Könyvvizsgáló: UNIKONTO Kft., 1092 Budapest, Fővám tér 8. 3. em. 317. (2021.06.11-ig: Auditvonal Kft., 9700 Szombathely, Szent Márton utca 23. 2. em. 6)

Társaság képviselőire jogosult személyek:

- Érdi Zoltán Tamás (lakcím: 2093 Budajenő, Erdésház u. 19. A. ép., képviselő módja: önálló)
- Dr. Árvai Roland Richárd (lakcím: 9700 Szombathely, Káptalan utca 8, képviselő módja: önálló)
- Dr. Árvainé Déri Tímea (lakcím: 9700 Szombathely, Káptalan utca 8, képviselő módja: önálló)

Tárgyidőszakra vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díj: n/a

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

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

- neve és címe: LISS Patrongyártó, töltő és forgalmazó Kft., 9653 Répcelak, Carl Von Linde u. 1
- a könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős vezetője: Major Krisztina gazdasági igazgató (regisztrációs szám: 172035)

## **2. Számviteli politika, értékelési elvek**

### **2.1. A mérlegben szereplő eszközök (aktívák) kimutatása**

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

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

### **2.2. Terv szerinti értékcsökkenés elszámolása**

A Társaság a Számv. tv., valamint az 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról (továbbiakban: Tao tv.) 1. számú melléklete alapján a következő

leírási kulcsokat alkalmazza az immateriális javak és tárgyi eszközök terv szerinti értékcsökkenési leírásánál:

- Alapítás-átszervezés aktivált értéke: 20% (5 év)
- Kísérleti fejlesztés aktivált értéke: 20% (5 év)
- Vagyoni értékű jogok: 10% (10 év)
- Szellemi termékek: 10% (10 év)
- Üzleti vagy cégérték: 20% (5 év)
- Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok: Tao tv. szerinti mérték
- Műszaki berendezések, gépek, járművek: Tao tv. szerinti mérték
- Egyéb berendezések, felszerelések, járművek: Tao tv. szerinti mérték
- Bérbe adott épület, építmény: 3%
- Egyéb bérbe adott tárgyi eszköz: Tao tv. szerinti mérték

A Társaság maradványértéket a következő esetekben határoz meg:

- személygépkocsik: a bekerülési érték 15%-a
- bérbe adott épület, építmény: az eszköz bekerülési értékének 92%-a

A Társaság a Számv. tv. előírásai alapján a 200 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értékét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben számolja el; ugyanakkor ezen eszközök mennyiségi nyilvántartását a Társaság vállalatirányítási rendszerében naprakészen biztosítja.

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

### **2.3. Terven felüli értékcsökkenés elszámolása**

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

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

#### **2.4. Készletek elszámolásának és értékelésének módja**

A Társaság a mérlegben a következők szerint mutatja ki a készleteit:

- anyagok, áruk: beszerzési értékek alapján számított átlagos (súlyozott) beszerzési ár
- késztermékek, befejezetlen termelés és félkész termékek: előállítási érték
- göngyölegek: betétdíjas ár (visszaváltási kötelezettség mellett)
- készletekre adott előlegek: az anyag-, az áruszállítónak, a közvetített szolgáltatást nyújtónak, importbeszerzésnél az importálást végző vállalkozónak ilyen címen átutalt (megfizetett, kiegyenlített) - a levonható előzetesen felszámított általános forgalmi adót nem tartalmazó – összeg

#### **2.5. Valuta- és devizakészletek, külföldi pénzügyi eszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése**

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

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

## 2.6. Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő tételek

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

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

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

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

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

## 2. Vállalatcsoporttal kapcsolatos információk

A Társaság nem rendelkezik tulajdonrészrel más vállalkozásokban; nincsen leányvállalata, közös vezetésű vállalata, társult vállalkozása és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozása sem.

Társaság tulajdonosa: Eprolius Hungary Zrt., 1097 Budapest, Illatos út 7/A (tulajdoni hányad: 100%).



A Társaság tulajdonosa a Számv. tv. 117. §-a alapján konszolidációra nem kötelezett.

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

### **3. Mérleg és eredménykimutatás értékelése**

A Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete megfelelő, adóhatóságokkal és üzleti partnerekkel szembeni kötelezettségeit teljesíti.

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

Az immateriális javak és tárgyi eszközök záró nettó értéke 7.808.357 eFt, az elszámolt értékcsökkenési leírás összege 14.760 eFt volt (4. melléklet).

A pénzeszközök értéke 1.621.586 eFt-tal nőtt a vizsgált időszakban (5. melléklet).

Az aktív és passzív időbeli elhatárolások részleteit a 6. melléklet tartalmazza.

Saját tőke záróegyenlege 6.056.954 eFt volt; az előző év végéhez viszonyítva tőkeemelés, jóváhagyott osztalék és az adózott eredmény miatt történt változás (7. melléklet). A Társaság részvényeinek száma 60.000 db, névértékük 100 eFt/db.

A társaság által felvett hitelek és kölcsönök állománya 3.458.855 eFt volt a vizsgált időszak végén (8. melléklet).

A személyi jellegű ráfordítások összege 8.183 eFt volt, amelyből a bérjárulékok 1.119 eFt-ot tettek ki:

- szociális hozzájárulás: 1.020 eFt
- szakképzési hozzájárulás: 99 eFt

A munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 2 fő volt a tárgyidőszakban.

Az igénybe vett szolgáltatások értéke 33.231 eFt volt a tárgyidőszakban (9. melléklet).

A társaságnak SZIT előtársaságként társasági adó fizetési kötelezettsége nem keletkezett.

Az adózott eredmény tárgyidőszaki összege: 56.949 eFt. A Társaság tulajdonosa a vizsgált időszakban 31.364 eFt osztalékot hagyott jóvá.

Budapest, 2021.09.28

Érdi Zoltán Tamás  
Igazgatóság elnöke

## 1. melléklet

**Kapcsolt felekkel lebonyolított ügyletek****2021.01.01-06.30**

ezer Ft-ban

	<b>Eprolius Hungary Zrt. (anyavállalat)</b>	<b>LISS Patrongyártó, Töltő és Forgalmazó Kft.</b>
Igénybe vett szolgáltatások értéke	12 000	309
Személyi jellegű egyéb kifizetés	0	2
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	2 540	0

## 2. melléklet

**Likviditási mutatók****2021.01.01-06.30**

ezer Ft-ban

	<b>2020.01.01-06.30</b>	<b>2021.01.01-06.30</b>
Pénzeszközök	80 978	1 730 912
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 105 271	220 547
<b>Likviditási mutató I.</b>	<b>0,04</b>	<b>7,85</b>
Pénzeszközök + Követelések	82 088	1 839 345
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 105 271	220 547
<b>Likviditási mutató II.</b>	<b>0,04</b>	<b>8,34</b>
Forgóeszközök	82 176	1 839 345
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 105 271	220 547
<b>Likviditási mutató III.</b>	<b>0,04</b>	<b>8,34</b>

## 3. melléklet

## Jövedelmezőségi mutatók

2021.01.01-06.30

ezer Ft-ban

	2020.01.01-06.30	2021.01.01-06.30
Adózott eredmény	8 102	56 949
Értékesítés nettó árbevétele	12 664	312 048
<b>Jövedelmezőségi mutató I.</b>	<b>64,0%</b>	<b>18,3%</b>
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	8 182	80 249
Értékesítés nettó árbevétele	12 664	312 048
<b>Jövedelmezőségi mutató II.</b>	<b>64,6%</b>	<b>25,7%</b>

## 4. melléklet

## Immateriális javak és Tárgyi eszközök

2021.01.01-06.30

ezer Ft-ban

	Bruttó érték					Nettó érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró	Záró
Immateriális javak	107	0	0	0	107	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 995 951	3 770 485	0	0	7 766 436	7 744 281
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 653	40	0	0	5 693	4 522
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	50	3 918 670	3 859 166	0	59 554	59 554
Beruházásokra adott előlegek	3 651 000	0	3 651 000	0	0	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>7 652 654</b>	<b>7 689 195</b>	<b>7 510 166</b>	<b>0</b>	<b>7 831 683</b>	<b>7 808 357</b>
<b>Összesen</b>	<b>7 652 761</b>	<b>7 689 195</b>	<b>7 510 166</b>	<b>0</b>	<b>7 831 790</b>	<b>7 808 357</b>

	Értékcsökkenési leírás				
	Nyitó	Terv szerinti	Terven felüli	Csökkenés	Záró
Immateriális javak	107	0	0	0	107
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	7 891	14 264	0	0	22 155
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	675	496	0	0	1 171
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>8 566</b>	<b>14 760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 326</b>
<b>Összesen</b>	<b>8 673</b>	<b>14 760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 433</b>

## 5. melléklet

## Cash-flow

2020.12.31 - 2021.06.30

ezer Ft-ban

	2020.12.31 - 2021.06.30
<b>I. Működési cash flow (1-13. sorok)</b>	<b>55 622</b>
1a. Adózás előtti eredmény +	56 949
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	0
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	56 949
2. Elszámolt amortizáció +	14 760
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	0
6. Szállítói kötelezettség változása +	-31 163
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	16 906
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	-1 498
9. Vevőkövetelés változása +	-36 214
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	68 186
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +	-927
12. Fizetett adó (nyereség után) -	-13
13. Fizetett osztalék, részesedés -	-31 364
<b>II. Befektetési cash flow (14-18. sorok)</b>	<b>-179 029</b>
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-179 029
15. Befektetett eszközök eladása +	0
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0
18. Kapott osztalék, részesedés +	0
<b>III. Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)</b>	<b>1 744 993</b>
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	5 427
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	1 739 566
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0
23. Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	0
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +</b>	<b>1 621 586</b>
27. Devizás pénzeszközök átértékelése +	0
<b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>	<b>1 621 586</b>

## 6. melléklet

## Időbeli elhatárolások

2021.01.01-06.30

ezer Ft-ban

	2020.01.01-06.30	2021.01.01-06.30
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0
biztosítás	482	1 182
rezsi	0	190
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	482	1 372
Halasztott ráfordítások	0	0
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>482</b>	<b>1 372</b>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
hitelkamat	0	6 781
illeték	46 224	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	46 224	6 781
Halasztott bevételek	0	0
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>46 224</b>	<b>6 781</b>

## 7. melléklet

## Saját tőke

2021.01.01-06.30

ezer Ft-ban

	Nyitó	Előző évi AE átvezetése eredmény- tartalékba	Tőkeemelés	Jóváhagyott osztalék	Tárgyidőszaki adózott eredmény	Záró
Jegyzett tőke	3 695 000	0	2 305 000	0	0	6 000 000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0	0	0
Eredménytartalék	7 266	34 849	-10 746	-31 364	0	5
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	34 849	-34 849	0	0	56 949	56 949
<b>Saját tőke</b>	<b>3 737 115</b>	<b>0</b>	<b>2 294 254</b>	<b>-31 364</b>	<b>56 949</b>	<b>6 056 954</b>

## 8. melléklet

## Hitel- és kölcsönállomány

2021.01.01-06.30

ezer Ft-ban

Partner	Biztosíték	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Raiffeisen Bank Zrt. (EXIM refinanszírozási hitel)	követelések beszámítása, árbevétel bankhoz csatornázása, ingatlanokra vonatkozó zálogjog, értékpapír óvadék	32 143	257 143	112 500	401 786
Raiffeisen Bank Zrt. (NHP hitel)	követelések beszámítása; hitelbiztosítéki záradék a biztosításokon; ingatlanokra, vagyontárgyakra és követelésekre vonatkozó zálogjog; részvény és bankszámla óvadék; fizetési számla zálog, szponzori kötelezettségvállalás; vállalati garancia	103 365	868 976	2 084 728	3 057 069
<b>Pénzügyintézetekkel szemben fennálló hiteltartozás</b>		<b>135 508</b>	<b>1 126 119</b>	<b>2 197 228</b>	<b>3 458 855</b>
-	-	0	0	0	0
<b>Kapcsolt vállalkozással szemben fennálló hiteltartozás</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összesen</b>		<b>135 508</b>	<b>1 126 119</b>	<b>2 197 228</b>	<b>3 458 855</b>

## 9. melléklet

## Igénybe vett szolgáltatások értéke

2021.01.01-06.30

ezer Ft-ban

Igénybe vett szolgáltatások értéke	2020.01.01-06.30	2021.01.01-06.30
karbantartás	0	14 468
menedzsment díj	0	12 000
szakértői szolgáltatás-vizsgálat	690	4 902
könyviteli szolgáltatás	90	300
hulladékkezelés-takarítás	5	276
posta-telefon	0	65
könyvizsgálat	304	0
egyéb	0	1 220
<b>Összesen</b>	<b>1 089</b>	<b>33 231</b>

## ALAPSZABÁLY

(a továbbiakban: „**Alapszabály**”), amely a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „**Ptk.**”) rendelkezései alapján az **Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1097 Budapest, Illatos út 7/A; cégjegyzékszám: 01-10-140687; a továbbiakban: „**Társaság**”) részvényesei által a következők szerint került meghatározásra, azzal, hogy a jelen Alapszabály, a Ptk. 3:211. § (3) bekezdésére figyelemmel, a Társaság részvényeinek a tőzsdére történő bevezetésével válik hatályossá:

### 1. A TÁRSASÁG CÉGNEVE

- 1.1. A Társaság cégneve: Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság  
A Társaság rövidített cégneve: Eprolius Ingatlan Nyrt.

### 2. A TÁRSASÁG SZÉKHELYE, TELEPHELYE ÉS FIÓKTELEPEI

- 2.1. A Társaság székhelye: 1097 Budapest, Illatos út 7/A.  
2.2. A Társaság székhelye egyben a központi ügyintézés helye is.  
2.3. A társaság telephelye: 1103 Budapest, Gyömrői utca 148.  
2.4. A Társaság fióktelepei: 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.

### 3. A TÁRSASÁG MŰKÖDÉSÉNEK IDŐTARTAMA

- 3.1. A Társaság határozatlan időre alakult.  
3.2. A Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyezik.

### 4. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGI KÖREI

- 4.1. Főtevékenység: 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
4.2. Egyéb tevékenységi körök: 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele



4110'08 Épületépítési projekt szervezése

6832'08 Ingatlankezelés

8110'08 Építményüzemeltetés

6420'08 Vagyonkezelés

## **5. A TÁRSASÁG ALAPTŐKÉJE**

5.1. A Társaság alaptőkéje (jegyzett tőkéje) 6.000.000.000,- Ft, azaz hatmilliárd forint. A Társaság alaptőkéje 6.000.000 db, azaz hatmillió darab, egyenként 1.000,- Ft, azaz egyezer forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított „A” sorozatú törzsrészcvényből áll, és a Társaság valamennyi törzsrészcvénye szabályozott piacra kerül bevezetésre. A részvcények kibocsátási értéke megegyezik a részvcények névértékével. A törzsrészcvényekhez nem kapcsolódnak eltérő jogosultságok.

5.2. Társaság alaptőkéjét a részvcényesek teljes egészében rendelkezésre bocsátották.

## **6. A TÁRSASÁG RÉSZVCÉNYEIEI, RÉSZVCÉNYKÖNYV**

6.1. Az alaptőke 6.000.000 db, azaz hatmillió darab egyenként 1.000,- Ft, azaz egyezer forint névértékű névre szóló, dematerializált, „A” sorozatú törzsrészcvényből áll.

6.2. A dematerializált részvcény átruházására a Ptk., a tőkepiacról szóló 2001. CXX. törvény (a továbbiakban: „Tpt.”), valamint az értékpapír számlavezetésről rendelkező és egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak. A részvcény átruházása a Társasággal szemben akkor hatályos és a részvcényes a Társasággal szemben részvcényesi jogait csak akkor gyakorolhatja, ha a részvcényest a részvcénykönyvbe bejegyezték. A bejegyzés elmaradása a részvcény feletti tulajdonjogot nem érinti. A részvcénykönyvi bejegyzés akkor tagadható meg, ha a részvcényes a részvcényét jogszabálynak vagy az Alapszabálynak a részvcény átruházásra vonatkozó szabályait sértő módon szerezte meg. A részvcényes részvcénykönyvi bejegyzését kérelmére törölni kell.

6.3. A Társaság Igazgatósága - vagy az értékpapírokra vonatkozó törvényi szabályok szerinti megbízottja - a részvcényesről részvcénykönyvet vezet. Ha az Igazgatóság a részvcénykönyv vezetésére mást bíz meg, a megbízás tényét és a megbízott személyi adatait a Céglközölnyben és a Társaság honlapján is közzé kell tenni. A részvcénykönyv vezetője nyilvántartja a részvcényes, illetve a részvcényesi meghatalmazott - közös tulajdonban álló részvcény esetén a közös képviselő - nevét (cégnevét) és lakóhelyét (székhelyét), részvcénysorozatonként a részvcényes részvcényeinek darabszámát (tulajdoni részesedésének mértékét), valamint egyéb, törvényben és a Társaság Alapszabályában meghatározott adatokat. A részvcénykönyvből törölt adatoknak megállapíthatónak kell maradniuk.

6.4. Dematerializált részvcény esetében az értékpapír-számlavezető a részvcénykönyvbe történő bejegyzés iránti kérelmet az értékpapír-számlán történő jóváírást követő két munkanapon belül nyújtja be. Az értékpapír-számlavezető e kötelezettsége nem áll fenn, ha a részvcényes a

részvénykönyvbe történő bejegyzés megtiltásáról kifejezetten rendelkezik, vagy ha a részvényes a bejelentésre nem jogosítja fel az értékpapír-számlavezetőt. A részvénykönyvbe való bejegyzéskor az Igazgatóság a kérelem, az értékpapírszámlavezető igazolása és az átruházás valóságát nem köteles vizsgálni. A Társaság nem vállal felelősséget az értékpapír-számlavezetők mulasztásának következményeiért.

- 6.5. A részvényesi jogok gyakorlása esetén a Társaság jogosult esetenként az aktuális részvénytulajdon igazolását kérni a részvényestől.
- 6.6. Az Igazgatóság megtagadja annak a részvényesnek a részvénykönyvbe történő bejegyzését, aki a jelen Alapszabályban foglalt feltételeknek nem felel meg.
- 6.7. A Társaság a Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; Cg. 01-10-042346; a továbbiakban: „KELER”), illetve értékpapír számlavezetésre feljogosított szervezetek által kiállított számlakivonatot, illetve a KELER eljárási rendje szerint lefolytatott tulajdonosi megfeleltetést fogadja el a részvénytulajdon igazolásául.
- 6.8. A részvényes részvényesi jogosultságait képviselő útján is gyakorolhatja. Egy képviselő több részvényest is képviselhet, egy részvényesnek azonban csak egy képviselője lehet. A képviseletre szóló meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A részvényes a részvényesi jogainak Társasággal szemben történő gyakorlására részvényesi meghatalmazottat bízhat meg. A részvényesi meghatalmazott a részvényesi jogokat saját nevében, a részvényes javára gyakorolja. A részvényesi meghatalmazottat a részvénykönyvbe be kell jegyezni. A Társaság a saját részvénnel részvényesi jogokat nem gyakorolhat. A Közgyűlésen a határozatképesség megállapításánál, valamint a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásánál a saját részvényt figyelmen kívül kell hagyni. A saját részvényre eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényeseket megillető részesedésként kell számításba venni.
- 6.9. A Közgyűlés felhatalmazhatja az igazgatóságot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás szólhat egyszeri alkalomra vagy legfeljebb 18 (tizennyolc) hónapos időtartamra. A felhatalmazással együtt meg kell határozni a megszerzhető részvények fajtáját (osztályát), számát, névértékét, visszterhes megszerzés esetében az ellenérték legalacsonyabb és legmagasabb összegét. Nincs szükség a Közgyűlés által adott előzetes felhatalmazásra, ha a részvények megszerzésére a részvénytársaságot közvetlenül fenyegető, súlyos károsodás elkerülése érdekében, illetőleg jogszabály által meghatározott egyéb esetekben kerül sor.
- 6.10. A nyilvánosan működő részvénytársaságnál a Társaság kezdeményezésére történő tulajdonosi megfeleltetés esetén a részvénykönyv vezetője a részvénykönyvben szereplő, a tulajdonosi megfeleltetés időpontjában hatályos valamennyi adatot törli, és ezzel egyidejűleg a tulajdonosi megfeleltetés eredményének megfelelő adatokat a részvénykönyvbe bejegyzi.

## **7. A RÉSZVÉNYHEZ FŰZŐDŐ JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK**

- 7.1. A részvényesnek a Társasággal szembeni felelőssége a névérték vagy kibocsátási érték szolgáltatására terjed ki. A részvényes a Társaság kötelezettségeiért - ha jogszabály eltérően nem

rendelkezik - nem köteles helytállni. A részvényes a jogai gyakorlására a részvénykönyvbe való bejegyzést követően jogosult.

- 7.2. A részvényest megilletik a részvényhez fűződő vagyoni jogok, így különösen az osztalékhoz, osztalékkelőleghez való jog és a likvidációs hányadhoz való jog.
- 7.3. Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az osztalékfizetésről döntő közgyűlési határozatban meghatározott osztalékfizetési fordulónapon a KELER által kiállított tulajdonosi megfeleltetés alapján a részvénykönyvbe bejegyzésre kerül.
- 7.4. A részvényest megillető tagsági jogok alapján - az Alapszabály 6.4. pontjában foglaltak szerint - minden részvényes jogosult a Közgyűlésen részt venni, a törvényi előírások által megszabott keretek között felvilágosítást kérni, észrevételt és indítványt tenni, valamint a szavazati joggal rendelkező részvény birtokában szavazni.
- 7.5. A részvényest megilletik a fentiekén túl a törvényben szabályozott kisebbségi jogok, valamint a részvény átruházásának joga is. A részvények átruházásához a Társaság beleegyezésére nincs szükség. Az 1 % (egy százalék) mértékű befolyásszerzést elérő részvényes a befolyásszerzés tényét köteles az Igazgatóságnak 2 (kettő) naptári napon belül bejelenteni. Amennyiben a részvényes a felhívásnak nem tesz eleget az előírt határidőn belül a szavazati joga felfüggesztésre kerül mindaddig, míg a tájékoztatási kötelezettségének eleget nem tesz. Jelen pontban meghatározott nyilatkoztatási és bejelentési kötelezettségek teljesítése nem érinti a részvényesek befolyásszerzésének jogszabály által előírt bejelentési és közzétételi kötelezettségét.
- 7.6. Az Igazgatóság felhívására a részvénykönyvbe bejegyzett részvényes (letétkezelő, részvényesi meghatalmazott, közös tulajdonban álló részvény esetén a közös képviselő) haladéktalanul nyilatkozni köteles arról, hogy tényleges tulajdonosként mekkora mértékű befolyással rendelkezik a Társaságban. Amennyiben a részvényes a felhívásnak nem tesz eleget az előírt határidőn belül a szavazati joga felfüggesztésre kerül mindaddig, míg a tájékoztatási kötelezettségének eleget nem tesz.

## **8. ALAPTŐKE FELEMELÉSE**

- 8.1. A Közgyűlés felhatalmazhatja az Igazgatóságot az alaptőke felemelésére, azzal a feltétellel, hogy minden alaptőkeemelés során kibocsátott részvényt be kell vezetni a szabályozott piacra, kivéve, ha a Közgyűlés minősített többséggel (minősített többség a jelen Alapszabályban jelenti a Közgyűlésen jelen lévő szavazattal rendelkező részvényesek háromnegyedes szótöbbségét, kivéve, ha a vonatkozó jogszabály(ok) mást nem ír elő) ettől eltérően dönt. A felhatalmazásban meg kell jelölni azt a legmagasabb összeget, amellyel az Igazgatóság meghatározott, legfeljebb 5 éves időtartam alatt, az alaptőkét felemelheti, továbbá az alaptőke-emelés módját és a forgalomba hozatali módot. A Közgyűlés felhatalmazása az Alapszabály alaptőke felemeléssel kapcsolatos módosítására, valamint a kapcsolódó, egyébként közgyűlési hatáskörbe tartozó döntések meghozatalára is kiterjedhet.
- 8.2. Ha az alaptőke felemelésére pénzbeli hozzájárulás ellenében kerül sor, a Társaság részvényeseit, ezen belül első helyen a forgalomba hozott részvényekkel azonos részvénytartóba tartozó

részvényvel rendelkező részvényeseket, a részvények átvételére vonatkozó elsőbbségi jog illeti meg „pro rata” a részvényeik darabszámának arányában.

- 8.3. Az Igazgatóság köteles az Alapszabály 19. pontban meghatározott módon tájékoztatni a részvényeseket, a részvények átvételére vonatkozó elsőbbségi jog gyakorlásának lehetőségéről, feltételéről és módjáról.
- 8.4. A jogosultak az elsőbbségi jogukat a hirdetményben meghatározott módon és határidőben nyilatkozattétellel gyakorolhatják.
- 8.5. Elsőbbségi joggal az a részvényes jogosult élni, aki az Igazgatóság, illetőleg a Közgyűlés által meghatározott elsőbbségi fordulónapra a részvénykönyvi bejegyzés alapján a Társaság részvényese.
- 8.6. Közgyűlés - az Igazgatóság írásbeli előterjesztése alapján - a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlását minősített többséggel korlátozhatja, kizárhatja, illetőleg az Igazgatóságot az alaptőke felemelésére felhatalmazó határozatában felhatalmazhatja az alaptőke-emelésre vonatkozó felhatalmazás időtartamára a jegyzés elsőbbségi jog gyakorlásának korlátozására, kizárására. Ebben az esetben az Igazgatóságnak az előterjesztésben be kell mutatnia a jegyzési elsőbbségi jog korlátozására, illetve kizárására irányuló indítvány indokait. Ezen fentiekben említett korlátozás vagy kizárás a Társaság valamennyi elsőbbségi joggal érintett részvény tekintetében érvényes.
- 8.7. Az alaptőke új részvények forgalomba hozatalával történő megemelése esetén a részvények átvételére olyan személy is kijelölhető a Közgyűlés, illetőleg a Közgyűlés felhatalmazása alapján az Igazgatóság által, aki a részvények átvételére és a részvények ellenértékének szolgáltatására vonatkozó előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatot nem tett. Ebben az esetben az ellenszolgáltatás befizetésére való kötelezettségvállaló nyilatkozatokat a kijelölés után tehetik meg a potenciális részvényesek.

## **9. A KÖZGYŰLÉS**

- 9.1. A Közgyűlés a részvénytársaság legfőbb szerve, amely a részvényesek összességéből áll. A Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik mindaz, amit a törvény, vagy felhatalmazása alapján az Alapszabály a hatáskörébe utal.
- 9.2. Az Alapszabály által a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozóként felsorolt kérdéseken kívül a Ptk. vagy más jogszabály eltérést engedő, diszpozitív rendelkezései által közgyűlési hatáskörbe utalt ügykörökben való döntés nem tartozik a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe. A Közgyűlés hatáskörébe az alábbi kérdések tartoznak:
  - a) az Alapszabály megállapítása és módosítása;
  - b) döntés a Társaság működési formájának megváltoztatásáról;
  - c) döntés a Társaság részvényeinek szabályozott piacról történő kivezetéséről, részvényeinek más piacra való átvezetéséről;
  - d) a Társaság átalakulásának, egyesülésének és jogutód nélküli megszűnésének elhatározása;
  - e) döntés az alaptőke leszállításáról;

- f) döntés az alaptőke felemeléséről, az Igazgatóság alaptőke felemelésére vonatkozó felhatalmazásáról;
- g) az Igazgatóság tagjának és elnökének megválasztása, visszahívása, díjazásuk megállapítása;
- h) a felügyelőbizottság tagjának, az Auditbizottság tagjainak a megválasztása, visszahívása, díjazásuk megállapítása;
- i) a könyvvizsgáló megválasztása, visszahívása, díjazása megállapítása;
- j) a cégvezető megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása;
- k) a vezérigazgató megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása;
- l) a felügyelőbizottság ügyrendjének jóváhagyása;
- m) a javadalmazási politikáról való véleménynyilvánító szavazás;
- n) döntés a felelős társaságirányítási jelentés elfogadásáról;
- o) döntés a vonatkozó jogszabályok, illetve tőzsdei szabályok által meghatározott éves beszámoló elfogadásáról;
- p) döntés az adózott eredmény felhasználásáról;
- q) döntés az Igazgatóság tagjaival, a felügyelőbizottsági tagokkal és az állandó könyvvizsgálóval szembeni kártérítési igény érvényesítéséről;
- r) döntés az egyes részvénytulajdonosokhoz kapcsolódó jogok megváltoztatásáról;
- s) döntés a Társaság saját részvényének megvásárlásáról;
- t) döntés minden olyan kérdésben, amit jogszabály vagy az Alapszabály a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.

A Közgyűlés a fenti a)-f) pontokban foglalt kérdésekben a Közgyűlésen minősített többséggel dönt. Egyebekben a Közgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

Az l) pont szerint jóváhagyott ügyrendet és az n) pont szerint elfogadott jelentést a Társaság a honlapján közzéteszi.

### 9.3. A Közgyűlés összehívása:

- a) A Közgyűlést a Közgyűlés kezdő napját megelőzően legalább 30 (harminc) nappal az Alapszabály 19. pontban foglaltak szerint az Igazgatóság hívja össze. A Közgyűlést a Társaság székhelyétől eltérő belföldi helyre is össze lehet hívni.
- b) A Közgyűlés napirendjére tűzött ügyre vonatkozóan a részvényesnek a Közgyűlés napja előtt legalább 8 (nyolc) nappal benyújtott írásbeli kérelmére az Igazgatóság a szükséges felvilágosítást jogszabályban foglalt kivétellel köteles megadni.
- c) A Közgyűlést évente legalább egyszer össze kell hívni. A Közgyűlés szükség esetén bármikor összehívható, jogszabályban foglalt esetekben pedig az Igazgatóság köteles összehívni.
- d) A Közgyűlés - legfeljebb egy alkalommal - felfüggeszhető. Ha a Közgyűlést felfüggesztik, azt 30 napon belül folytatni kell. Ebben az esetben a Közgyűlés összehívására és a Közgyűlés tisztségviselőinek a megválasztására vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni.

- e) Ha a Társaságban együttesen a szavazatok legalább 1 %-ával (egy százalékával) rendelkező részvényesek a napirend kiegészítésére vonatkozó - a napirend részletezettségére vonatkozó szabályoknak megfelelő - javaslatot vagy a napirenden szereplő vagy arra felveendő napirendi ponttal kapcsolatos határozattervezetet a Közgyűlés összehívásáról szóló hirdetmény megjelenésétől számított 8 napon belül közlik az Igazgatósággal, az Igazgatóság a kiegészített napirendről, a részvényesek által előterjesztett határozattervezetekről a javaslat vele való közlését követően hirdetményt tesz közzé. A hirdetményben megjelölt kérdést napirendre tűzöttnek kell tekinteni.
- f) A Társaság honlapján, a Közgyűlést megelőzően legalább 21 (huszonegy) nappal nyilvánosságra hozza:
- az összehívás időpontjában meglévő részvények számára és a szavazati jogok arányára vonatkozó összesített adatokat, ideértve az egyes részvényosztályokra vonatkozó külön összesítéseket;
  - a napirenden szereplő ügyekkel kapcsolatos előterjesztéseket, az azokra vonatkozó felügyelőbizottsági jelentéseket, valamint a határozati javaslatokat;
  - a képviselő útján, illetve levélben történő szavazáshoz használandó nyomtatványokat, ha azokat közvetlenül nem küldték meg a részvényeseknek.
- g) Azoknak a részvényeseknek, akik ezt kívánják, a közzéteendő közgyűlési anyagokat a közgyűlési anyagok nyilvánosságra hozatalával egy időben elektronikus úton is meg kell küldeni.
- h) A meghívó tartalmazza:
- a Társaság nevét és székhelyét;
  - a Közgyűlés idejét és belföldi helyszínét,
  - a Közgyűlés napirendjét;
  - a napirend kiegészítésére való jog gyakorlásának feltételeit;
  - a Közgyűlés megtartásának módját;
  - a szavazati jog gyakorlásához az Alapszabályban előírt feltételeket;
  - a határozattervezetek és a Közgyűlés elé terjesztendő dokumentumok eredeti és teljes terjedelmű szövege elérhetőségének helyét;
  - a Közgyűlés határozatképtelensége esetén a megismételt Közgyűlés helyét és idejét.
- i) Ha a Társaság részvényeire tett nyilvános vételi ajánlattal kapcsolatos részvényesi állásfoglalás miatt vagy az eredményes nyilvános vételi ajánlattételi eljárást követően a befolyásszerző kezdeményezésére rendkívüli Közgyűlés összehívására kerül sor, a Közgyűlést annak kezdőnapját legalább 15 (tizenöt) nappal megelőzően kell összehívni.

#### 9.4. A Közgyűlés határozatképessége, megismételt Közgyűlés

- a) A Közgyűlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavazatok több mint 10%-át (tíz százalékát) képviselő részvényes jelen van.
- b) Ha a Közgyűlés nem határozatképes, a megismételt Közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a jelenlévők által képviselt szavazati jog mértékétől függetlenül határozatképes, ha azt az eredeti időpontot legalább 10 (tíz) nappal és legfeljebb 21 (huszonegy) nappal követő időpontra hívják össze.

#### 9.5. Részvényesi jogok gyakorlása, képviselet:

- a) A Közgyűlésen való részvétel jogát és a részvényhez fűződő egyéb jogait az a részvényes gyakorolhatja, akinek nevét a Közgyűlés kezdő napját megelőző második munkanapon 16.00 órakor (Részvénykönyv Lezárása) a részvénykönyv tartalmazza, és a Társaság a részvényes tulajdonosi igazolása eredeti példányát átvette. A tulajdonosi igazolás Társaság részére történő szabályszerű átadásának minősül a fentieken túl az is, amennyiben a részvényes a Részvénykönyv Lezárásáig azt igazolható módon a Társaság részére eljuttatja és legkésőbb a Közgyűlés megkezdéséig annak eredeti példányát is átadja. A részvényesi jogok gyakorlásához, így a közgyűlésen való részvételi jog gyakorlásához nincs szükség tulajdonosi igazolásra, ha a jogosultság megállapítására tulajdonosi megfeleltetés útján kerül sor. A fenti feltételek, hiányában a részvényes a Közgyűlésen nem vehet részt, szavazati és egyéb jogokat nem gyakorolhat. A tulajdonosi igazolás Társaság részére történő átadása tekintetében a bizonyítási kötelezettség a részvényest terheli.
- b) A tulajdonosi igazolást az értékpapírszámla-vezető köteles a részvényes kérésére a részvényről kiállítani. A tulajdonosi igazolásnak tartalmaznia kell a Társaság cégnevét, a részvényfajtát, a részvény darabszámát, az értékpapírszámla-vezető cégnevét és cégszerű aláírását, a részvényes nevét (cégnevét), lakóhelyét (székhelyét).
- c) A tulajdonosi igazolás kiállítását követően az értékpapírszámla-vezető az értékpapírszámlán a részvényre vonatkozó változást csak a tulajdonosi igazolás egyidejű visszavonása mellett vezethet át. A Társaság részére megküldött tulajdonosi igazolásban foglalt adatoknak meg kell egyeznie a Részvénykönyv Lezárásakor fennálló valós adatokkal. Amennyiben a tulajdonosi igazolás benyújtását követően és a Részvénykönyv Lezárását megelőzően a részvényes tulajdonában álló részvény darabszámban vagy más adatokban változás következik be, a részvényes köteles új tulajdonosi igazolást a Társaság részére eljuttatni a 9.5. pontban a) alpontjában meghatározott módon.
- d) A Társaság nem vállal felelősséget az értékpapír számlavezetők mulasztásának következményeiért.
- e) A részvénykönyvnek a Közgyűlést megelőző lezárása nem korlátozza a részvénykönyvbe bejegyzett személy jogát részvényeinek részvénykönyv lezárását követő átruházásában. A részvénynek a Közgyűlés kezdő napját megelőző átruházása nem zárja ki a részvénykönyvbe bejegyzett személynek azt a jogát, hogy a Közgyűlésen részt vegyen és őt, mint részvényest megillető jogokat gyakorolja, feltéve, ha a részvényest legkésőbb a Közgyűlés kezdőnapját megelőző második munkanapon bejegyezték a részvénykönyvbe.

- f) Amennyiben a részvényes nem természetes személy, vagy meghatalmazottja útján jár el, úgy a képviseletében eljáró személy köteles igazolni képviseleti jogosultságát (30 napnál nem régebbi cégkivonat, aláírási címpéldány) magyar vagy angol nyelven.
- g) A részvényes a részvényhez fűződő jogait személyesen vagy képviselője útján, gyakorolhatja.
- h) A meghatalmazást közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kell a Társasághoz benyújtani legkésőbb a Közgyűlést megelőző második nap 16.00 óráig. Amennyiben a meghatalmazás formai, illetőleg tartalmi szempontból nem megfelelő vagy elkésett, a meghatalmazott a Közgyűlésen nem vehet részt, szavazati és egyéb jogokat nem gyakorolhat.
- i) A képviseleti meghatalmazás egy Közgyűlésre szólhat.
- j) Az Igazgatóság felhívására a részvényes (letétkezelő, részvényesi meghatalmazott, közös tulajdonban álló részvény esetén a közös képviselő) haladéktalanul nyilatkozni köteles arról, hogy a részvények tekintetében ki a tényleges tulajdonos. Amennyiben a részvényes a felhívásnak nem tesz eleget az előírt határidőn belül a szavazati joga felfüggesztésre kerül mindaddig, míg a tájékoztatási kötelezettségének eleget nem tesz.

#### **9.6. A Közgyűlés lefolytatása, határozathozatal:**

- a) A Társaság a Közgyűlést a meghívóban közzétett helyen és időben tartja, a Közgyűlésen megjelent részvényesekről, illetve képviselőikről jelenléti ívet, a Közgyűlésen történekről jegyzőkönyvet készít a jogszabályban előírt tartalommal és módon.
- b) Az Igazgatóság bármely személyt meghívhat a Közgyűlésre, számára véleményezési, hozzászólási jogot biztosíthat, ha vélelmezi, hogy e személy jelenléte és véleménye elősegíti a részvényesek tájékoztatását, illetőleg segíti a közgyűlési döntések meghozatalát. Továbbá az Igazgatóság jogosult olyan személyeket is meghívni a Közgyűlésre, akik a közgyűlési jegyzőkönyv készítésében, egyéb adminisztrációban (pl.: szavazatszámolásban), és a Közgyűlés technikai jogszerű lebonyolításában közreműködnek.
- c) A részvényesek regisztrálása a Közgyűlés kezdő időpontját megelőző egy órával kezdődik. A regisztráció során a részvényes, személyazonosságának, lakóhelyének, képviseleti jogosultságának igazolását és a jelenléti ív aláírását követően, átveszi a lezárt részvénykönyvben szereplő részvény darabszám szerint őt megillető szavazatszámot tartalmazó szavazólapot.
- d) A Közgyűlésen az Igazgatóság elnöke vagy az Igazgatóság által ezzel a feladattal megbízott személy elnököl.
- e) Minden egyes törzsrészvény egy szavazatra jogosít, tehát minden 1.000,- Ft (ezer forint) névértékű részvény után a részvényest egy szavazat illeti meg.



- f) A Közgyűlés a határozatokat a leadott szavazatok egyszerű többségével hozza meg, kivéve, ha jogszabály vagy felhatalmazása alapján az Alapszabály, illetőleg a Társaság működésére kötelezően alkalmazandó tőzsdei szabályzat magasabb szavazati arányt tesz kötelezővé.
- g) A Közgyűlés elnöke:
- megnyitja a Közgyűlést;
  - megvizsgálja a Közgyűlés összehívásának szabályszerűségét;
  - ellenőrzi a részvényesek képviselőinek meghatalmazását, képviseleti jogosultságát;
  - megállapítja a Közgyűlés határozatképességét és a leadható szavazatok számát, illetve határozatképtelenség esetén a Közgyűlést elnapolja;
  - javaslatot tesz a Közgyűlésnek a jegyzőkönyvvezető, a szavazatszámoló személyére és a jegyzőkönyv-hitelesítő részvényes személyére;
  - a meghívóban megjelölt tárgysorrendben vezeti a tanácskozási, ismerteti a határozati javaslatokat;
  - elrendeli a szavazást, ismerteti eredményét és közli a Közgyűlés határozatát;
  - szünetet rendel el, megállapítja a Közgyűlés felfüggesztését, illetve berekeszti;
  - gondoskodik a közgyűlési jegyzőkönyv és a jelenléti ív elkészítéséről.
- h) Közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyv tartalmazza:
- a Társaság nevét és székhelyét;
  - a Közgyűlés megtartásának módját, helyét és idejét;
  - a Közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyvvezetőnek, a szavazatszámológónak és a jegyzőkönyv hitelesítőjének a nevét;
  - a Közgyűlésen lezajlott legfontosabb eseményeket, az elhangzott indítványokat;
  - a határozati javaslatokat, minden határozathozatal vonatkozásában az érvényesen leadható és leadott szavazatok számát, az ezen szavazatok által képviselt alaptőke részesedés mértékét, a leadott szavazatok, ellenszavazók és a szavazástól tartózkodók számát.
- A jegyzőkönyvet a Közgyűlés elnöke, valamint a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a hitelesítőnek megválasztott részvényes hitelesíti.
- i) Az Igazgatóság a közgyűlési jegyzőkönyvet és a jelenléti ívet a Közgyűlés befejezését követő 30 (harminc) napon belül köteles a nyilvántartó bíróságnak benyújtani.
- j) Bármelyik részvényes kérheti a közgyűlési jegyzőkönyv másolatának vagy a jegyzőkönyv egy részét tartalmazó kivonatának a kiadását az Igazgatóságtól, melyet az Igazgatóság köteles kiadni.
- k) A Társaság a Közgyűlésen hozott határozatokat honlapján és a jogszabályban meghatározott közzétételi helyeken közzéteszi.

## 10. KONFERENCIA-KÖZGYŰLÉS

- 10.1. A 9. pontokban foglaltaktól eltérően a Közgyűlés elektronikus hírközlő eszköz igénybevételével is megtartásra kerülhet (a továbbiakban: „**Konferencia-közgyűlés**”). Konferencia-közgyűlés esetén az Alapszabály 9. pontjaiban foglalt szabályokat az alábbi eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- 10.2. A Konferencia-közgyűlés megtartására bármely olyan, kép és hang egyidejű átvitelére képes telekommunikációs eszköz használható, amely a Közgyűlésen résztvevők személyének azonosítását és a résztvevők közötti kölcsönös és korlátozásmentes kommunikációt lehetővé teszi, ezáltal a személyes részvétellel egyenértékű részvényesi joggyakorlásra ad lehetőséget.
- 10.3. Nem tartható Konferencia-közgyűlés, ha az ellen a szavazatok legalább 5%-val (öt százalékával) együttesen rendelkező részvényesek a közgyűlési meghívó kézhezvételétől vagy a hirdetmény közzétételétől számított 5 (öt) napon belül - az ok megjelölésével - írásban tiltakoznak, és egyben kérik a Közgyűlés hagyományos módon történő megtartását.
- 10.4. A részvényes szabadon dönt részvétele módjáról. Az a részvényes, aki a Közgyűlésen személyes megjelenéssel kíván részt venni, köteles e szándékát a közgyűlés napja előtt legalább 5 (öt) nappal a Társaságnak bejelenteni. Az a részvényes, aki e szándékát az előbbi határidőben a Társaságnak nem jelenti be, úgy tekintendő, mint aki a Közgyűlésen elektronikus hírközlő eszköz igénybevételével kíván részt venni. A személyes jelenléttel történő részvétel kizárólag a mindenkor hatályos jogszabályi előírások betartása mellett valósítható meg.
- 10.5. A részvényes azonosítása (személyazonosság, képviseleti jogosultság ellenőrzése): (i) A Közgyűlésen elektronikus hírközlő eszköz igénybevételével részt venni kívánó részvényes a személyazonosságát (képviselő esetén a képviseleti jogosultságot) a Közgyűlést megelőzően igazolja akként, hogy a személyazonosság, illetve a képviseleti jog megállapítására a mindenkor hatályos jogszabályok alapján alkalmas okmányait és iratait kép és a hang egyidejű átvitelét biztosító elektronikus hírközlő eszköz útján a Társaságnak bemutatja (a továbbiakban: „**Regisztráció**”). A Regisztrációra legkésőbb a Közgyűlés kezdő időpontját 2 órával megelőzően kell jelentkeznie a részvényesnek. A Konferencia-közgyűlés lebonyolítására használt szoftver meghatározását és a regisztráció részletes szabályait a Konferencia-közgyűlés meghívója tartalmazza. (ii) A Közgyűlésen elektronikus hírközlő eszköz igénybevételével részt venni kívánó részvényes a Közgyűlés megnyitását közvetlenül megelőzően igazolni köteles, hogy regisztrációja korábban megtörtént. Ennek során a részvényes köteles a regisztráció során megkapott egyedi azonosító (jelszó) megadására, és/vagy a regisztráció során használt, előre meghatározott okirat kép és a hang egyidejű átvitelét biztosító elektronikus hírközlő eszköz útján történő újbóli bemutatására (a továbbiakban: „**Bejelentkezés**”). (iii) Közgyűlésen személyes jelenléttel részt venni kívánó részvényes a személyazonosságát, (képviselő esetén a képviseleti jogosultságot) a mindenkor hatályos jogszabályok alapján erre alkalmas okmányok felmutatásával a Közgyűlés megnyitása előtt a helyszínen igazolja.
- 10.6. A Konferencia-közgyűlés lebonyolítására az Alapszabály Közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni. (i) A Közgyűlés a résztvevők közül - a részvétel módjától függetlenül - megválasztja a Közgyűlés tisztségviselőit. A Közgyűlés elnöke jogosult kijelölni a jegyzőkönyvvezetőt és a konferencia-közgyűlés technikai lebonyolítóját. (ii) Amennyiben a Közgyűlésen résztvevő részvényesek száma az összes tisztségviselő megválasztását nem teszi

lehetővé, úgy egy személy több tisztségre is megválasztható, illetve kijelölhető. (c) A részvényes az őt megillető felszólalási és javaslattételi jogot hang és kép egyidejű átvitelét lehetővé tevő elektronikus hírközlő rendszeren keresztül gyakorolja, melynek révén a részvényes a Közgyűlésen távolról is felszólalhat, a többi részvényes felszólalását követheti. (d) Amennyiben a Közgyűlés hatékony lebonyolítása érdekében szükséges, akkor a Közgyűlés elnöke a felszólalásokra időkeretet határozhat meg, melynek letelte esetén a hozzászólótól a szót – akár a hangátvitel technikai blokkolásával is – megvonhatja. Az ily módon a felszólalásokra személyenként megszabott időkeret nem lehet kevesebb 2 percnél. (e) A konferencia-közgyűlésen elhangzottakat és a hozott határozatokat az Igazgatótanács hiteles módon úgy rögzíti, hogy azok utóbb is ellenőrizhetőek legyenek. A Közgyűlésen elhangzottakról felvétel készül, a felvétel alapján pedig jegyzőkönyv készül, melyet az Igazgatóság legalább egy tagja aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyv külön döntés hiányában nem szó szerinti jegyzőkönyv.

- 10.7. A határozathozatal módjára, a szavazásra és a szavazás eredményének megállapítására 9. pontban meghatározottakat az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni. (a) A Közgyűlésen elektronikus hírközlő eszköz igénybevételével résztvevő részvényesek - amennyiben a Konferencia-közgyűlés lebonyolítására használt szoftver ezt lehetővé teszi - „igen”, „nem”, vagy „tartózkodás” tartalmú elektronikus üzenetben is szavazhatnak. (b) A Konferencia-közgyűlés lebonyolítására használt szoftver által megállapított szavazatokat a Konferencia-közgyűlésről készült felvétel alapján a szavazatszámoló bizottság megszámlolja és ellenőrzi a szavazatokat, illetve gondoskodik arról, hogy az elektronikus hírközlő eszközzel szavazó részvényes elektronikus visszaigazolást kapjon a szavazat leadásáról.

## 11. AZ IGAZGATÓSÁG

- 11.1. A Társaság ügyvezető szerve 1 (egy) önálló és 2 (két) együttes cégjegyzési joggal rendelkező tagból álló Igazgatóság, amely jogait és feladatait testületként gyakorolja a Ptk. és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint, valamint az Igazgatóság képviseli a Társaságot. Az Igazgatóság feladat és hatáskörébe tartozik mindazon döntés meghozatala; amely törvény vagy a jelen Alapszabály felhatalmazása alapján nem tartozik a Közgyűlés vagy más szerv hatáskörébe. Az Igazgatóság működését, feladat-és hatáskörét a Ptk. szabályozza.

- 11.2. Az Igazgatóság feladata különösen, de nem kizárólagosan:

- a) az ügyvezetés ellátása;
- b) a munkáltatói jogok gyakorlására jogosult személy kijelölése a Társaságnál;
- c) az ügyek meghatározott csoportjaira nézve a Társaság munkavállalói részére cégjegyzési jogosultság adása;
- d) a Társaság fő társaságirányítási dokumentumainak elfogadása és a Társaság munkaszervezetének kialakítása;
- e) a Társaság számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Számviteli Törvény”) szerinti beszámolójának és az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatának az elkészítése, előterjesztése;
- f) a Társaság üzleti könyveinek szabályszerű vezetése;
- g) a közgyűlési döntést igénylő kérdésekben előzetes állásfoglalás kialakítása, javaslat előterjesztése;

- h) a Társaság éves és hosszú távú szakmai programjainak, az éves pénzügyi, fejlesztési és üzleti terveknek és üzletpolitikai koncepcióknak az előkészítése; illetőleg azok végrehajtásának ellenőrzése;
- i) a Társaság könyvvizsgálójának megválasztására vonatkozó határozati javaslat előterjesztése;
- j) a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról évente egyszer a Közgyűlés háromhavonta a Felügyelőbizottság részére jelentés készítése;
- k) a hatóságok és egyéb szervek felé előírt kötelező jelentések teljesítése;
- l) dönt a Társaság saját részvényének megszerzéséről a Közgyűlés felhatalmazása alapján, vagy a Társaságot megillető követelés kiegyenlítését célzó bírósági eljárás keretében, vagy átalakulás során;
- m) jogosult a Társaság nevének, székhelyének (telephely, fióktelep), tevékenységi körének (a főtevékenység kivételével) módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára és ezzel összefüggésben az Alapszabály módosítására;
- n) a Közgyűlés felhatalmazása alapján az Igazgatóság jogosult a döntések előkészítése érdekében bizottságok, tanácsadók illetőleg egyéb testületek működésének engedélyezésére;
- o) döntés mindazokban a kérdésekben, amelyet a jogszabály vagy az Alapszabály nem utal a Közgyűlés hatáskörébe.

11.3. Az Igazgatóság köteles 8 (nyolc) napon belül - a Felügyelőbizottság egyidejű értesítése mellett - a szükséges intézkedések megtétele céljából a Közgyűlést értesíteni és határozathozatalt kezdeményezni, ha bármely tagjának tudomására jut, hogy

- a) a Társaság saját tőkéje az alaptőke kétharmadára csökkent, vagy
- b) a Társaság saját tőkéje az alaptőke törvényben meghatározott minimális összege alá csökkent, vagy
- c) a Társaságot fizetésképtelenség fenyegeti vagy fizetéseit megszüntette, vagy
- d) a Társaság vagyona a tartozásait nem fedezi.

11.4. Az Igazgatóság tagjai kérhetik a bíróságtól a Közgyűlés és a Társaság egyéb szervei által hozott határozat hatályon kívül helyezését, ha a határozat jogszabálysértő vagy az Alapszabályba ütközik.

11.5. Az Igazgatóság működésének részletes szabályait az Igazgatóság által készített ügyrend tartalmazza.

11.6. Az Igazgatóság tagjait a Közgyűlés választja meg határozott vagy határozatlan időtartamra. Az Igazgatóság tagjai feladatukat megbízási- vagy munkajogviszony keretében is elláthatják.

11.7. A Társaság Igazgatóság tagjai közül elnököt választ. Az Igazgatóság tagjai megválasztás elfogadásával kijelentik, hogy személyükben jogszabályban, különösen a Ptk.-ban meghatározott kizáró és összeférhetlenségi körülmény nem áll fenn, így nem állnak eltiltás hatálya alatt sem.

11.8. Amennyiben a Társaság a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény („SZIT Törvény”) szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik, úgy ezen működés ideje alatt az Igazgatóság tagjává az választható meg, illetve az nevezhető ki, aki felsőfokú végzettséggel és legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik, és büntetlen előéletű.

- 11.9. Vezetői gyakorlatként a szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő vehető figyelembe.
- 11.10. A Társaságnál lehet az Igazgatóság tagja az a személy is, aki vezető tisztségviselő hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, ingatlanértékelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, továbbá olyan szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál, amelyben az őt korábban vezető állású személyként alkalmazó szabályozott ingatlanbefektetési társaság nem rendelkezik részesedéssel.
- 11.11. A Társaság Igazgatóságának tagjai e tisztségükből származó feladatukat a Közgyűlés által meghatározott mértékű díjazás ellenében látják el.
- 11.12. A Társaság legfőbb szerve évente napirendjére tűzi a vezető tisztségviselők előző üzleti évben végzett munkájának értékelését, és határoz a vezető tisztségviselők részére megadható felmentvényről.
- 11.13. Az Igazgatóság tagjai tisztségükről bármikor lemondhatnak, azonban, ha a Társaság működőképessége ezt megkívánja, a lemondás csak annak bejelentésétől számított 60. napon válik hatályossá, kivéve, ha a Közgyűlés az új igazgatósági tag megválasztásáról már ezt megelőzően gondoskodott.

## **12. VEZÉRIGAZGATÓ**

- 12.1. A Társaságnál a Közgyűlés a vezető tisztségviselők munkájának segítése érdekében egy vagy két vezérigazgatót nevezhet ki. Vezérigazgatót az Igazgatóság is nevezhet ki, ha a kinevezendő személy már az Igazgatóság tagja.
- 12.2. A vezérigazgató munkaviszonyban áll a Társasággal. Felette a munkáltatói jogokat az Igazgatóság gyakorolja. A vezérigazgatóval a munkaszerződést az Igazgatóság köti meg. A munkaszerződést az Igazgatóság által szavazással az Igazgatóság erre kijelölt két tagja írja alá. Az aláírásra kijelölt két igazgatósági tag nem lehet a Társaság munkavállalója.
- 12.3. A vezérigazgató láthatja el - az Alapszabály, a közgyűlési és igazgatósági határozatok keretei között - a Társaság operatív vezetését.
- 12.4. A Társaság munkaszervezetébe tartozó munkavállalók feletti munkáltatói jogkörgyakorlás rendjét a vezérigazgató belső szabályzatban határozhatja meg. Amennyiben a Társaságnak két vezérigazgatója van, az elnök-vezérigazgató jogosult a munkáltatói jogkörgyakorlás rendjének meghatározására.

## **13. CÉGVEZETŐ**

- 13.1. A Társaságnál a Közgyűlés a vezető tisztségviselők munkájának segítése érdekében egy vagy több cégvezetőt nevezhet ki. A cégvezető feladatait munkaviszonyban látja el. A cégvezető olyan munkavállaló, aki a vezető tisztségviselő rendelkezései alapján irányítja a Társaság folyamatos működését.
- 13.2. A cégvezetőre a jelen Alapszabály 11.7.-11.10. rendelkezéseiben meghatározott kizáró és összeférhetetlenségi okokat megfelelően alkalmazni kell.

#### **14. FELÜGYELŐBIZOTTSÁG**

- 14.1. A Felügyelőbizottság a Társaság legfőbb szerve számára ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. E körben az Igazgatóság tagjaitól felvilágosítást kérhet, a Társaság könyveit, iratait megvizsgálhatja.
- 14.2. A Felügyelőbizottság 3 (három) főből áll, testületként jár el, tagjai közül választ elnököt.
- 14.3. A Felügyelőbizottság feladat- és hatáskörére, szervezetére és működésére a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 14.4. A Felügyelőbizottság tagjainak megbízatása határozott vagy határozatlan időtartamra szólhat, tevékenységükért a Közgyűlés által meghatározott mértékű díjazásban részesülnek.
- 14.5. Amennyiben a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik, úgy ezen működés ideje alatt a Felügyelőbizottság tagjává az választható meg, illetve az nevezhető ki, aki felsőfokú végzettséggel és legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik, és büntetlen előéletű.
- 14.6. Vezetői gyakorlatként a szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő vehető figyelembe.
- 14.7. A Társaságnál lehet a Felügyelőbizottság tagja az a személy is, aki vezető tisztségviselő hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, ingatlanértékelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, továbbá olyan szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál, amelyben az őt korábban vezető állású személyként alkalmazó szabályozott ingatlanbefektetési társaság nem rendelkezik részesedéssel.
- 14.8. A Felügyelőbizottság tagjai a Társaság ügyvezetésétől függetlenek, tevékenységük során nem utasíthatóak. Nem minősül függetlennek a Felügyelőbizottság tagja, ha
- a) a Társaság munkavállalója vagy volt munkavállalója, e jogviszonyának megszűnésétől számított öt évig;
  - b) a Társaság vagy Igazgatóság tagjai számára és javára ellenérték fejében szakértői vagy más megbízási jogviszony alapján tevékenységet folytat;

- c) a Társaság olyan részvényese, aki közvetve vagy közvetlenül a leadható szavazatok legalább 30%-át (harminc százalékát) birtokolja vagy ilyen személynek közeli hozzátartozója vagy élettársa;
- d) közeli hozzátartozója vagy élettársa a Társaság nem független vezető tisztségviselőjének vagy vezető állású munkavállalójának;
- e) a Társaság eredményes működése esetén felügyelőbizottsági tagsága alapján vagyoni juttatásra jogosult, vagy a felügyelőbizottsági tagságért járó díjon kívül bármilyen javadalmazásban részesül a Társaságtól, illetve a Társasághoz kapcsolt vállalkozástól;
- f) az Igazgatóság tagjával egy másik gazdasági társaságban olyan jogviszonyban áll, amely alapján az igazgatósági tagnak irányítási, ellenőrzési joga van;
- g) a Társaság könyvvizsgálója vagy a könyvvizsgáló társaság tagja, illetve alkalmazottja e jogviszony megszűnésétől számított három évig;
- h) vezető tisztségviselő vagy vezető állású munkavállaló egy olyan gazdasági társaságban, amelynek felügyelőbizottsági tagja egyben a Társaság vezető tisztségviselője.

14.9. A Felügyelőbizottság hatásköre, feladata különösen, de nem kizárólag:

- a) A Felügyelőbizottság tagja kérheti a bíróságtól a Közgyűlés és a Társaság egyéb szervei által hozott határozat hatályon kívül helyezését, ha a határozat jogszabálysértő vagy a jelen Alapszabályba ütközik.
- b) Amennyiben a Közgyűlés, vagy a Társaság egyéb szervei által hozott határozatot a Társaság valamely vezető tisztségviselője támadná meg, és nem lenne a Társaságnak más olyan vezető tisztségviselője, aki a Társaság képviselőjét elláthatná, a perben a Társaságot a Felügyelőbizottság által kijelölt felügyelőbizottsági tag képviseli.
- c) A Felügyelőbizottság köteles a Közgyűlés vagy az Igazgatóság elé kerülni valamennyi fontosabb előterjesztést megvizsgálni és ezekkel kapcsolatos álláspontját a Közgyűléssel vagy Igazgatóság ülésén ismertetni.
- d) a Számviteli Törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a Közgyűlés csak a Felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat.
- e) Osztalékelőlegre vonatkozó igazgatósági javaslatához a Felügyelőbizottság jóváhagyása szükséges.
- f) A Társaság által a mérlegfőösszeg 10%-át meghaladó értékű eszköz beszerzése kizárólag a Felügyelőbizottság előzetes jóváhagyása után lehetséges.
- g) A Felügyelőbizottság az elrendelt ellenőrzéseket tagjai közreműködésével vagy külső szakértők bevonásával végzi.
- h) A Felügyelőbizottság a Közgyűlés részére ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. A Felügyelőbizottság a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthet, a vezető tisztségviselőktől és a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja.
- i) A Társaságnál nem ügydöntő Felügyelőbizottság működik.

## 15. AZ AUDITBIZOTTSÁG

15.1. A Társaságnál 3 (három) tagú Auditbizottság működik. Az Auditbizottság tagjainak megbízatása határozott vagy határozatlan időtartamra szólhat.

- 15.2. Az Auditbizottság feladat- és hatáskörébe tartozik mindaz, amit törvény, illetőleg felhatalmazása alapján a jelen Alapszabály a hatáskörébe utal. Az Auditbizottság elnökét tagjai közül választja, határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.
- 15.3. A Társaság Auditbizottsági tagjai tevékenységükért a Közgyűlés által meghatározott mértékű díjazásban részesülhetnek.
- 15.4. Az Auditbizottság a Társaság ellenőrző testülete. Az Auditbizottság a Felügyelőbizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben segíti.
- 15.5. Az Auditbizottság testületként jár el, az ellenőrzési feladatait állandó jelleggel vagy eseti döntések alapján tagjai között megoszthatja.
- 15.6. Az Auditbizottság tagjai az Auditbizottság munkájában személyesen kötelesek részt venni. Az Auditbizottság tagjai a Társaság ügyvezetésétől függetlenek, tevékenységük során nem utasíthatóak.
- 15.7. Az Auditbizottság maga állapítja meg működésének szabályait, ügyrendjét.
- 15.8. Az Auditbizottság tagjait a Közgyűlés választja a Felügyelőbizottság tagjai közül. Az Auditbizottság legalább egyik tagjának számviteli vagy könyvvizsgálói szakképesítéssel kell rendelkeznie. Az Auditbizottság tagjainak együttesen rendelkezniük kell a Társaság tevékenysége szerinti ágazattal kapcsolatos szaktudással. Az Auditbizottság elnökét az Auditbizottság tagjai választják meg, maguk közül.
- 15.9. Tekintettel arra, hogy az Auditbizottság tagjait a Felügyelőbizottság tagjaiból választja a Közgyűlés, a SZIT Törvény vezető állású személyekre vonatkozó rendelkezései irányadóak és ezért az Auditbizottság tagjának csak az a személy nevezhető ki, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:
- a) felsőfokú végzettséggel rendelkezik; és
  - b) legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik; és
  - c) büntetlen előéletű; és
  - d) kinevezését jogszabály nem zárja ki, összeférhetlenségi okok vele szemben nem állnak fel, nem áll eltiltás hatálya alatt.
- 15.10. Vezetői gyakorlatként a szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlan befektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő vehető figyelembe.
- 15.11. Az Auditbizottság a Felügyelőbizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben segíti. E körben:



- figyelemmel kíséri a Társaság belső ellenőrzési, kockázatkezelési rendszereinek hatékonyságát, valamint a pénzügyi beszámolás folyamatát és szükség esetén ajánlásokat fogalmaz meg;
- figyelemmel kíséri az éves beszámoló jogszabályi kötelezettségen alapuló könyvvizsgálatát, figyelembe véve a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény (a továbbiakban: Kkt.) szerinti könyvvizsgálói közfelügyeleti feladatokat ellátó hatóság által lefolytatott, a Kkt. szerinti minőségellenőrzési eljárás során tett megállapításokat és következtetéseket;
- felülvizsgálja és figyelemmel kíséri a könyvvizsgáló vagy a könyvvizsgáló cég függetlenségét, különös tekintettel a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről és a 2005/909/EK bizottsági határozat hatályon kívül helyezéséről szóló, 2014. április 16-i 537/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 5. cikkében foglaltak teljesülését.

15.12. Az Auditbizottság az éves rendes Közgyűlést megelőző legalább 21 (huszonegy) nappal a feladatkörébe tartozó kérdésekkel kapcsolatos megállapításairól írásos jelentést készít a Közgyűlés részére.

15.13. A Számviteli Törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a Közgyűlés csak az Auditbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat.

15.14. Az Auditbizottság a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, a vezető tisztségviselőktől és a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír-és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja.

## 16. KÖNYVVIZSGÁLÓ

16.1. A Társaság választott állandó könyvvizsgálójának feladata, hogy gondoskodjon a Számviteli Törvény meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, és ennek során mindenekelőtt annak megállapításáról, hogy a Társaság Számviteli Törvény szerinti beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, működésének eredményéről.

16.2. Amennyiben a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik, úgy ezen működés ideje alatt a Társaság által könyvvizsgálói feladatok ellátására csak akkor adható az érvényes könyvvizsgálói engedéllyel rendelkező, kamarai tag könyvvizsgáló (könyvvizsgálói cég) részére megbízás, ha

- a) a könyvvizsgáló nem rendelkezik a szabályozott ingatlanbefektetési társaságban közvetlen vagy közvetett tulajdonnal;
- b) a könyvvizsgálónak nincs a szabályozott ingatlanbefektetési társasággal, vagy annak projektársaságával szemben fennálló lejárt követelése;

- c) a szabályozott ingatlanbefektetési társaság és annak minősített befolyással rendelkező tulajdonosa nem rendelkezik a könyvvizsgáló cégben közvetlen vagy közvetett tulajdonnal.

A 16.2. pont a) és b) alpontjában meghatározott korlátozást a könyvvizsgáló Ptk. szerinti közeli hozzátartozójára is alkalmazni kell.

- 16.3. A könyvvizsgáló a feladatai ellátása érdekében betekinthez a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe, az Igazgatóság, illetve a Felügyelőbizottság tagjaitól és a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja.
- 16.4. Ha az állandó könyvvizsgáló a Társaság vagyonának olyan változását észleli, amely veszélyezteti a Társasággal szembeni követelések kielégítését, vagy olyan körülményt észlel, amely az igazgatósági tagok vagy a felügyelőbizottsági tagok e minőségükben kifejtett tevékenységükért való felelősségét vonja maga után, késedelem nélkül köteles az Igazgatóságnál kezdeményezni a Közgyűlés döntéshozatalához a szükséges intézkedések megtételét.
- 16.5. Az állandó könyvvizsgáló a Társaság részére nem nyújthat olyan szolgáltatást, és nem alakíthat ki olyan együttműködést az Igazgatósággal, amely feladatának tárgyilagos és független ellátását veszélyeztetné.
- 16.6. A Felügyelőbizottság ülésén a könyvvizsgáló tanácskozási joggal részt vehet, illetve arra a Felügyelőbizottsági tagok meghívhatják, mely esetben az ülésen köteles részt venni.
- 16.7. A könyvvizsgáló által javasolt ügyeket a Felügyelőbizottság köteles napirendjére tűzni.
- 16.8. A könyvvizsgáló a vizsgálatának eredményéről a Társaságot, az állami adóhatóságot és a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatos feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bankot írásban haladéktalanul tájékoztatja, ha olyan tényeket állapított meg, amelyek alapján
  - a) korlátozott vagy elutasító könyvvizsgálói záradék, illetve a záradék megadásának elutasítása válhat szükségessé;
  - b) bűncselekmény elkövetésére vagy a Társaság, mint szabályozott ingatlanbefektetési társaság belső -szabályzatának súlyos megsértésére utaló körülményt észlel;
  - c) SZIT Törvényben vagy más jogszabályokban foglalt előírások súlyos megsértésére utaló körülményt észlel;
  - d) a Társaság kötelezettségeinek teljesítését, a rábízott vagyoni értékek megőrzését nem látja biztosítotttnak;
  - e) úgy ítéli meg, hogy a Társaság tevékenysége folytán a befektetők érdekei veszélyben forognak;
  - f) a Társaság belső ellenőrzési rendszereinek súlyos hiányosságát vagy elégtelenségét állapítja meg;
  - g) jelentős véleménykülönbség alakult ki közte és a Társaság között, a Társaság fizetőképességét, jövedelmét, adatszolgáltatását vagy könyvvezetését érintő; a szabályozott ingatlanbefektetési társaságkénti működés szempontjából lényeges kérdésben.

16.9. A Társaság könyvvizsgálója:

Cégnév: UNIKONTO Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-073167

Székhely: 1092 Budapest, Fővám tér 8. 3. em. 317.

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős természetes személy neve:

Dr. Lakatos László Péter

Kamarai nyilvántartási száma: 007102

Lakcím: 1022 Budapest, Szpáhi utca 31. 1.

A megbízatás kezdő időpontja: 2021. június 11.

A megbízatás lejárt: 2024. május 31.

## 17. A NYERESÉG FELOSZTÁSA

17.1. Amennyiben a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik, úgy ezen működés ideje alatt az Igazgatóság előterjesztésében, az éves rendes Közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az Igazgatóság a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni. Az elvárt osztalék és a szabad pénzeszköz fogalmát a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló mindenkor hatályos jogszabály határozza meg.

17.2. Az osztalék kifizetése a közgyűlési határozat meghozatalát követő legalább 20 nap elteltével esedékes a Közgyűlés által megállapított napon.

17.3. A Társaság köteles az Ex-kupon Nap előtt legkésőbb 2 (kettő) tőzsdenappal nyilvánosságra hozni az osztalék végleges mértékét, a Budapesti Értéktőzsde Zrt. („BÉT”) mindenkor hatályos Általános Üzletszabályzatával („ÁÜSZ”) összhangban. Az Ex-kupon Nap legkorábban a kupon mértékét megállapító Közgyűlést követő harmadik Tőzsdenap lehet. Az Alapszabály jelen 17.3. pontjában nagybetűvel használt kifejezések ugyanazzal a jelentéssel bírnak, mint ahogy a BÉT ÁÜSZ-ben szerepelnek.

## 18. A TÁRSASÁG MEGSZŪNÉSE

18.1. A Társaság megszűnhet átalakulással vagy jogutód nélkül a Ptk.-ban foglalt feltételek bekövetkeztével.

18.2. A részvényesek felelőssége a megszűnt Társaságot terhelő és a Társaság által ki nem egyenlített kötelezettségeikért a Társaság megszűnésekor felosztott társasági vagyon részvényesre jutó része erejéig áll fenn.

## 19. HIRDETMÉNYEK

Amennyiben jogszabály kifejezetten mást nem ír elő, a Társaság a hirdetményeit a Budapesti Értéktőzsde [www.bet.hu](http://www.bet.hu), és a Magyar Nemzeti Bank honlapján [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu), valamint a Társaság [www.eproliusingatlan.hu](http://www.eproliusingatlan.hu) címen elérhető honlapján teszi közzé. A Társaság részvényesei nyomon követik a jelen pontban foglalt közzétételi helyeket. A Társaság hirdetménye, ideértve a Közgyűléssel kapcsolatos hirdetményeket is, határidőben közzétettnek minősül, amennyiben a fenti közzétételi helyek bármelyikén határidőben megjelenik.

## 20. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 20.1. Azokban az esetekben, amikor a Ptk. a társaságot kötelezi arra, hogy közleményt tegyen közzé, a Társaság e kötelezettségének a Cégbiztonságban tesz eleget.
- 20.2. A Társaság vezető tisztségviselőit, Felügyelő- és Auditbizottságának tagjait és könyvvizsgálóját titoktartási kötelezettség terheli a Társaság üzleti titoknak minősülő adataival kapcsolatban.
- 20.3. Ha jelen Alapszabály bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelennek minősül, vagy végrehajthatatlanná válik, a többi rendelkezés továbbra is érvényes, hatályos és végrehajtható. Ez esetben az igazgatóság kezdeményezi az érintett rendelkezés jogszabályoknak megfelelő módosítását.
- 20.4. Az Alapszabályban nem érintett kérdésekben a mindenkor hatályos Ptk., a SZIT Törvény és a részvénytársaságra vonatkozó más jogszabályi előírások az irányadók.

Kelt: Budapesten, 2021. október 6. napján

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény („Ctv.”) 51. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, mint okiratszerkesztő és ellenjegyző jogi képviselő igazolom, hogy a létesítő okirat egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel a létesítő okirat - módosítások alapján hatályos tartalmának.

A 2021. október 6. napján a Közgyűlés által elhatározott, a létesítő okirat teljes szövegét érintő módosítással egységes szerkezetbe foglalt okiratot készítette és ellenjegyezte Budapesten, 2021. október 6. napján:

  
Dr. Erdős Gábor ügyvéd

Erdős Gábor és Bokor Luca Ügyvédi Iroda  
az Erdős I Katona Ügyvédi Társulás tagja  
KASZ: 36059612

DR. ERDŐS GÁBOR ÉS DR. BOKOR LUCA  
ÜGYVÉDI IRODA  
H-1025 Budapest, Csejtei u. 17/E.  
Adószám: 18126941-2-41

1000