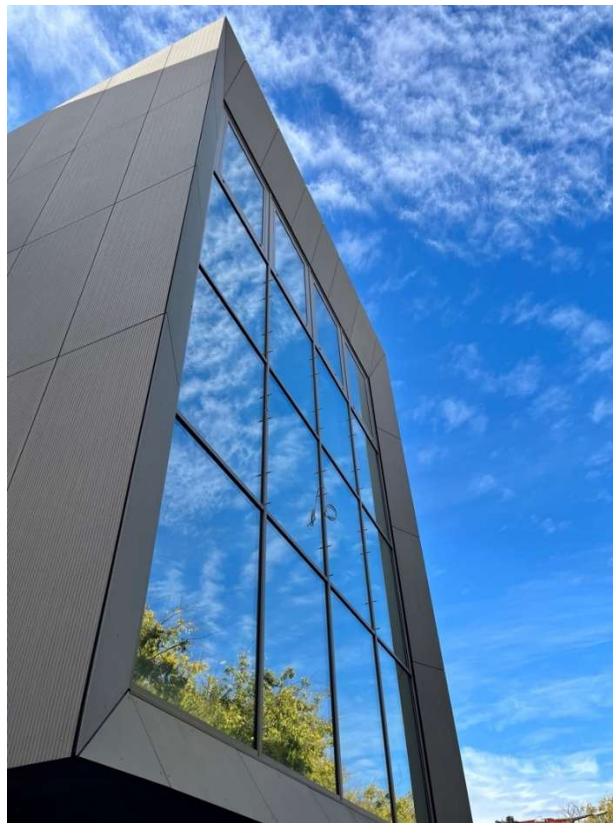




Konzolidált pénzügyi kimutatások

**Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaságról és
leányvállalatáról**



**2025.12.31-én végződő üzleti évre, az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard (IFRS) szerinti, auditált
Pénzügyi Kimutatások szerint**

Igazgatóság tagjai

Érdi Zoltán Tamás (igazgatóság elnöke)

Dr. Árvai Roland Richárd

Nyíri Szabolcs Gyula

Felügyelőbizottság tagjai

Hanzsér Irén (elnök)

Kopcsánda Katalin

Molontay Tamás Péter

A Csoport elérhetőségei

1097 Budapest, Illatos út 7/A

Web: www.eproliusingatlan.hu

E-mail: kelemen@eprolius.hu

Könyvvizsgáló adatai

Dr. Lakatos László Péter (007102)

UNIKONTO Számvitelkutatási Kft.

Kamarai regisztrációs száma: 001724

Tartalomjegyzék

1. Vezetőségi jelentés	7
2. Konzolidált átfogó eredménykimutatás.....	18
3. Konzolidált mérleg	19
4. Konzolidált saját tőke változás kimutatás.....	20
5. Konzolidált Cash-flow kimutatás	21
6. Kiegészítő megjegyzések	22
6.1. IFRS-eknek való megfelelés	22
6.2. A pénzügyi kimutatások tartalma	22
6.3. A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja; az alkalmazott szabályrendszer és a mögöttes feltételezések, értékelési filozófia	22
6.4. Általános információk.....	22
6.5. Számviteli politika lényeges elemei	26
6.5.1. A konszolidáláshoz kapcsolódó számviteli politikák	26
6.5.2. Pénzügyi kimutatások összeállításának és prezentálásának alapelvei.....	27
6.5.3. Számviteli politika bemutatása: Eredménykimutatás.....	28
6.5.3.1. Árbevétel.....	28
6.5.3.2. Működéshez kapcsolódó ráfordítások.....	29
6.5.3.3. Egyéb működési bevételek/ráfordítások.....	30
6.5.3.4. Pénzügyi bevételek/ ráfordítások.....	30
6.5.3.5. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	30
6.5.3.6. Adóráfordítások.....	31
6.5.4. Számviteli politika bemutatása: mérleg	31
6.5.4.1. Befektetési célú ingatlanok	31
6.5.4.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök.....	32
6.5.4.3. Hitelfelvételi költségek.....	33
6.5.4.4. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	33
6.5.4.5. Pénzügyi instrumentumok	33
6.5.4.6. Jegyzett tőke	36
6.5.4.7. Eredménytartalék	36
6.5.4.8. Szállítói tartozások, egyéb kötelezettségek és időbeli elhatárolások	36
6.5.4.9. Lízingek.....	37
6.5.5. Számviteli politika bemutatása: cash-flow kimutatás.....	39

6.5.6.	Pénzügyi kimutatások összeállításakor alkalmazott számviteli becslések.....	39
6.5.7.	Jelentős becslések.....	40
6.5.8.	Számviteli politika változásai, a pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások	41
6.6.	Átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	47
6.6.1.	Árbevétel.....	47
6.6.2.	Egyéb működési bevétel.....	48
6.6.4.	Személyi jellegű ráfordítások	49
6.6.5.	Értékcsökkenés és értékvesztés	49
6.6.6.	Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	50
6.6.7.	Egyéb működési ráfordítások.....	50
6.6.8.	Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások.....	51
6.6.9.	Tényleges adóráfordítás-Halasztott adó.....	51
6.6.10.	Egy részvényre jutó eredmény	52
6.7.	Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	53
6.7.1.	Befektetési célú ingatlanok	53
6.7.2.	Immateriális javak, használati jog eszközök és tárgyi eszközök	55
6.7.3.	Befektetési célú ingatlanok hasznosulása	55
6.7.4.	Halasztott adókövetelés és kötelezettség	56
6.7.5.	Készlet	56
6.7.6.	Vevőkövetelések.....	56
6.7.7.	Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	57
6.7.8.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	58
6.7.9.	Alaptőke (jegyzett tőke)	58
6.7.10.	Eredménytartalék	58
6.7.11.	Bankhitelek	59
6.7.12.	Kölcsön kapcsolt felektől.....	60
6.7.13.	Lízing kötelezettségek.....	60
6.7.14.	Egyéb kötelezettségek.....	61
6.7.15.	Szállítói kötelezettségek.....	62
6.7.16.	Valós érték hierarchia.....	63
6.8.	Egyéb közzétételek	65
6.8.1.	Előző időszaki adatok módosításai	65
6.8.2.	Működési szegmens.....	66
6.8.3.	Vezető tisztségviselők, vezető tisztségviselők javadalmazása.....	68
6.8.4.	Kapcsolt felek közötti tranzakciók	69

6.8.5.	Fordulónap utáni események.....	69
6.8.6.	Mérlegen kívüli tételek, peres ügyek, szezonális.....	70
6.8.7.	A Csoport tőkekezelése, egyéb jogszabályi megfelelés	72
6.8.8.	Pénzügyi kockázatok kezelése.....	73
6.8.9.	Piaci kockázatok.....	73
6.8.10.	Hitelezési kockázat	75
6.8.11.	Likviditási kockázat	75
6.9	Osztalék.....	77
6.10	Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek.....	78
6.11	A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató.....	78
7.	Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	79

A pénzügyi kimutatások 79 oldalt tartalmaznak.

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata

IAS	Nemzetközi Számviteli Standardok
IFRS	Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
IFRIC/SIC	Értelmezések a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokhoz
FVTOCI	Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt
FVTPL	A nyereséggel/veszteséggel szemben valós értéken értékelt
EPS	Egy részvényre jutó eredmény
FB	Felügyelő Bizottság
ECL	Várható hitelezési veszteség
SZIT	Szabályozott ingatlanbefektetési társaság
SZIT tv.	2011. évi CII. törvény a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról
Anyavállalat	Eprolius Ingatlan Nyrt.

A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!

1. Vezetőségi jelentés

A 2025-ös üzleti évben a Csoport 756 221 eFt nettó árbevételt ért el az ingatlan bérbeadásból, valamint keletkezett 1 267 eFt-os egyszeri bevétel is, így a 2025. üzleti évben a Csoport összbevétele 757 489 eFt volt, amely az egy évvel korábbi árbevételt kismértékben meghaladja. A 2025. évi csoportszintű profit 526 751 eFt, amelynél azért magasabb a 2024-ben elért nyereség (1 041 605 eFt), mert az ingatlanok felértékelésében jelentős különbség mutatkozott a két vizsgált évben (2024: 587 637 eFt, 2025: 148 493 eFt, azaz 74,73%-os csökkenés a felértékelésben), valamint a forint 1,3%-kal volt erősebb az euróhoz viszonyítva, mint 2024-ben, ami mintegy 10 000 eFt-tal rontotta a Társaság 2025. évi profitját.

Mindezek mellett a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény és a számviteli törvény szabályai szerint a Társaság igazgatósága az eredménytartalék terhére 366 000 eFt osztalék fizetésére tervez javaslatot tenni a közgyűlés részére. A javaslat elfogadása részvényenként bruttó 61 Ft (azaz hatvanegy forint) osztalék kerül kifizetésre a Társaság részvényesei részére a közgyűlést követő 30 kereskedési napon belül.

Kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A magyarországi kiskereskedelem az elmúlt években lassú helyreállási szakaszban van, amelyet egyszerre jellemez mérsékelt növekedés, szerkezeti átalakulás és jelentős kockázatok.

2025-ben a kiskereskedelmi forgalom volumene kb. 2,9%-kal nőtt, ami pozitív fordulat, de még mindig alacsony dinamika a régióval való összehasonlításban. Ráadásul az adatok alapján a pénzben mért forgalom sokkal gyorsabban nőtt, mint a volumen, így a növekedés jelentős része valószínűleg áremelkedésből, nem fogyasztásbővülésből származik.

A vásárlási kedv csak lassan áll helyre, a háztartások: a reálbérek a KSH adatai alapján ugyan emelkednek, de az inflációval korrigálva már árnyaltabb a kép, az így számított reálbérek a 2022-2023-as jelentős csökkenést követően 2024-ben kismértékben emelkedtek, míg 2025-ben gyakorlatilag nem változtak. A háztartások ezért érzékenyek és visszafogják a mennyiségi fogyasztást, ez tűnik a kiskereskedelem egyik legfontosabb korlátjának jelenleg.

A nem élelmiszer jellegű termékek esetében a legdinamikusabb a bővülés (2026 januárjában +4,7%), különösen a ruházati cikkek, lábbelik és műszaki cikkek területén, míg az élelmiszer-kiskereskedelmet óvatosabb növekedés jellemzi (2026 januárjában +1,2%).

A GKI és más kutatók indexei szerint a lakossági bizalom 2025 végén másfél éves csúcsra ért. Az infláció mérséklődése és a reálbérek emelkedése (2026-ra kb. 4,7%-os bővülést várnak) javítja a vásárlási kedvet, így mérsékelt forgalomnövekedés várható, amelyen segíthet, ha az infláció csökkenő pályán marad.

A fogyasztói érzékenység a diszkont boltok felé tereli a forgalmat, így a kiskereskedelmi átalakulás nyertesei Magyarországon azok az ingatlanok lehetnek, amelyek az alacsonyabb kategóriájú termékeket forgalmazznak, illetve előtérbe kerülhetnek a könnyen elérhető, vegyes funkciójú egységek, ahol a kiskereskedelem mellett szórakoztató, vagy egészségügyi egységek kerülnek kiépítésre.

A magas kamatkörnyezet és a hazai makrogazdasági kilátások bizonytalansága miatt kevesebb projekt valósul meg, így a kiskereskedelmi ingatlanok kínálati oldala várhatóan nyomott lesz, így a megélvő, jó elhelyezkedésű ingatlantok felértékelődhetnek.

Ipari ingatlanok piaca

A logisztikai ingatlanok szegmensében az elmúlt években tapasztalható fejlesztési láz lehűlése látszik, Budapesten 13-15% körül alakuló kihasználtsággal, ami az ipari termelés visszaesésének és az ilyen ingatlanok megnövekedett kínálatának tudható be.

A Csoport szempontjából érdekesebb termelő ipari ingatlanok piacán kevésbé nagy mozgások voltak tapasztalhatók, az ilyen ingatlanok sokkal inkább vannak a bérlő igényeire szabva. Az új egységek is inkább az autóiipari és az akkumulátoripari külföldi közvetlen tőkebefektetésekhez (FDI) kötődnek.

A Csoport ingatlanportfóliója és valós nettó eszközérték

Győrben a 2025-ben sem volt érdemi változás, a ház az elvárásoknak megfelelően, szinte teljes kihasználtsággal működik.

Az Eprolius Center Baja továbbra is 100%-os kihasználtsággal működik.

Az Eprolius Center Szekszárdon 2025 második félévében a földszinti területen egy közkedvelt szórakozóhely nyitotta meg kapuit, színesebbé téve az ingatlanban elérhető termékek és szolgáltatások körét., az Eprolius Center Szekszárd Áruházban továbbra is állnak rendelkezésre bérbeadható területek.

A miskolci ingatlan továbbra is teljes kihasználtság mellett működik.

Dombóváron elkészültek a kiviteli tervek, valamint további előkészületi munkálatok történtek, illetve az ingatlan ipari rendeltetése részben kereskedelmi rendeltetésre módosult, azonban a bérlőkkel - a kiskereskedelem már ismertetett helyzetéből fakadóan - nehézkesek a tárgyalások, a bérlőjelöltekkel a már kitárgyalt feltételek véglegesítése is akadályokba ütközik. Emiatt a Társaság a dombóvári beruházást a jelen fázisban szünetelteti és helyette a gyöngyösi zöldmezős beruházásra helyezi a fókuszot, így lehetőséget biztosítva arra, hogy a dombóvári beruházással a megfelelő piaci érettség esetén foglalkozzon a Csoport.

A budapesti ingatlanok továbbra is magas kihasználtság mellett működnek, viszont továbbra is jellemző, hogy a bérlők többnyire a nehézségekkel küzdő iparágakban működnek, így a számlák kifizetésében kisebb-nagyobb késések tapasztalhatók.

A gyöngyösi beruházást a Társaság a kedvező finanszírozás elérése érdekében projektársaságba szervezte, így megalakult a Társaság 100%-os tulajdonában álló De Perla Ingatlanhasznosító Kft., amelybe a Társaság tulajdonában álló gyöngyösi telkek apportálásra kerültek. A zöldmezős beruházás a tervezéssel megkezdődött, a munkálatok az előzetes tervek szerint a szükséges engedélyek megszerzését követően, 2026. nyár végén megkezdődnek, a nyitás várható ideje 2027. első negyedév vége.

Az elkészült és működő ingatlanok kihasználtsága portfólió szinten 90,6% volt 2025. év végén.

A bérleti szerződések bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamideje¹ 2025.12.31. napján 4,38 év volt.

Az értébecslést a tavalyi évhez hasonlóan ezúttal is az Euro-Immo Expert Kft. végezte. Az ingatlanok piaci értéke jellemzően a hozamszámításon alapuló módszertant alkalmazva kerültek meghatározásra, amely portfólió szinten 148 493 eFt felértékelődést mutattak a könyv szerinti értékhez képest.

A Társaság ingatlanportfóliójának nettó eszközértéke az alábbiak szerint alakult:

Adatok eFt-ban	2025.12.31	2024.12.31
Használati jogi eszközök	8 834	11 152
Befektetési célú ingatlanok	11 914 700	11 736 700
Egyéb tárgyi eszközök	805	1 327
Immateriális javak	0	0
Nem pénzügyi eszközök	11 924 339	11 749 179
Készletek	2 150	0
Vevőkövetelések	131 583	127 526
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	55 402	46 200
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	50 757	117 311
Pénzügyi eszközök	239 892	291 037
Hosszú lejáratú bankhitelek	3 059 449	3 401 913
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	7 333	9 366
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	748 395	288 286
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	489 447	653 393
Rövid lejáratú bankhitelek	554 277	477 416
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	2 027	1 821
Szállítói kötelezettségek	135 410	141 497
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	19 530	24 914
Kötelezettségek	5 015 868	4 998 606
Nettó eszközérték	7 148 363	7 041 610

¹ Weighted average unexpired lease term (WAULT).

A 2025. évi beszámoló szerinti eredmény

A 2025. évben további területek bérbeadása, illetve a bérleti díjak értékkövetése történt, így az árbevétel 4%-kal emelkedett a 2024. évhez képest.

Az anyagjellegű ráfordítások és a személyi jellegű ráfordítások gyakorlatilag nem változtak 2024-ről 2025-re, ami a jelen inflációs környezetben reálértelemben megtakarítást jelent.

Az értékcsökkenés és értékvesztés sor 24 747 eFt-tal emelkedett, amely a vevőkövetelések megemelkedett összegének tudható be.

Az egyéb ráfordítások az ingatlanadó mértékének emelkedése és egy régi bérlővel szembeni behajthatatlan követelés leírása miatt 10 331 eFt-tal emelkedtek.

A pénzügyi eredmény 46,35% romlást mutat 2024-hez viszonyítva, amely főként a növekvő kamatteher (39,36%-os emelkedés) miatt következett be.

Finanszírozás

A Csoport banki hitelállománya 2025.12.31-én 4 061 235 eFt volt (könyv szerinti értéken 3 613 726 eFt, 2024-ben 4 481 507 eFt, könyv szerinti értéken 3 879 328 eFt), amelyek rendkívül kedvező, fix kamatozású EXIM, MNB NHP és Széchenyi Go! forint hitelekkel tevődnek össze. Ezt egészíti ki a kapott tagi kölcsönök állománya 748 395 eFt értékben.

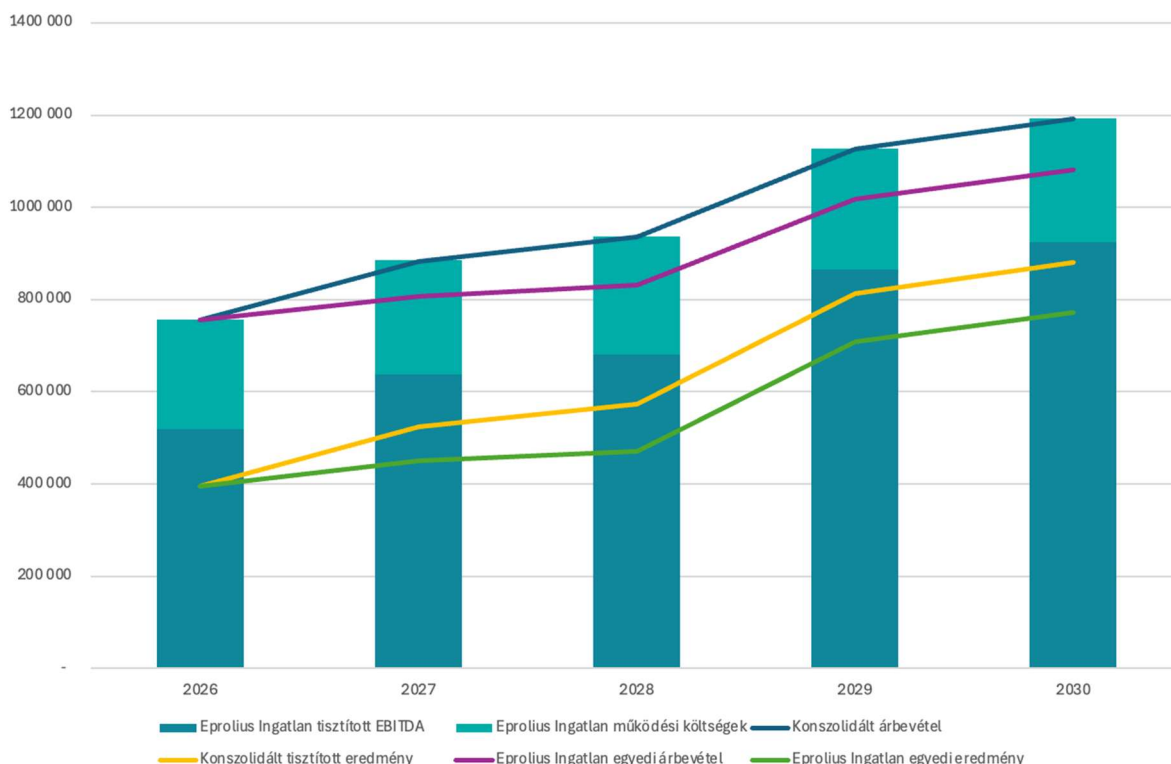
A Csoport hitelei, azok struktúrája rendkívül kedvező helyzetet teremt a Csoportnak a beruházások finanszírozására, az említett hiteleken realizált kamattámogatás és az így előálló alacsony és fix kamatozású finanszírozási struktúra pedig a magas kamatok időszakában különösen értékesé teszi a forrásszerkezetünket.

Előrejelzés

A Csoport az alábbi események megvalósulását várja az ingatlanok vonatkozásában:

2025Q4	Gyöngyös beruházás a tervezési szakasszal megkezdődött
2026Q3	Szekszárd kihasználtság 100%-os
2027Q2	Gyöngyös nyitás
2028Q3	Dombóvár felújítás folytatódik
2029Q2	Dombóvár nyitás

A Csoport menedzsmentje (ezen események megvalósulása esetén) az alábbi előrejelzést teszi.



Az előrejelzéseket a beszámoló készítésének időpontjában érvényben lévő szerződések, valamint az arra vonatkozó, előrehaladott tárgyalások alapján készítjük – amely előrejelzésekre jelentős hatással van egyéb tényezők mellett a forint euróval szembeni árfolyamának alakulása, az általános gazdasági, üzleti környezet, valamint az építőipar helyzete. Az előrejelzés helyessége, mivel becslés, nem garantálható.

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

Kockázatok

A Csoport bérleti díjbevételeinek 80,5%-a származik a kiskereskedelmi ingatlanok bérbeadásából, így a Csoport menedzsmentje a hazai kiskereskedelmi helyzetet különös figyelemmel kíséri.

2025-ben a magyar kiskereskedelem mérsékelt növekedést mutatott, amit a fogyasztói bizalom lassú felépülése segített, ugyanakkor a piaci bizonytalanságok és a reálbérek korlátozták a bővülés mértékét. A Csoport számára az jelenthet kockázatot a kiskereskedelmi szektor gyengélkedése miatt, hogy a Csoport fejlesztési ingatlanaiba nem az előzetes megállapodások szerint szerződnek a bérlők, illetve a meggyengült pénzügyi helyzetben lévő bérlők esetleg nem, vagy csak késedelmesen tudják fizetni a számlákat. Ezt a kockázatot

enyhíti a tény, hogy a Csoport bérlői többnyire jó bonitású, nemzetközi nagyvállalatok, akiknek a termékeire a jelek szerint töretlen a kereslet és akikkel folyamatos a kapcsolattartás továbbá Csoportunk legtöbb bérlleti szerződése kiköt szerződésbiztosítékot (anyavállalati garancia, bankgarancia, óvadék)

Az építőipari kockázatok továbbra is fennállnak, mivel az ingatlanportfólió egy részének felújítása, kialakítása még folyamatban van. A projektek költségeinek és időigényének alakulása – különösen az esetleges nyitási késedelmek – befolyásolhatja az előrejelzések teljesülését. Ezt a bizonytalanságot ugyanakkor mérsékli, hogy a Csoport és fővállalkozója között folyamatos és átlátható az együttműködés, ami kiszámíthatóbbá teszi a fejlesztések ütemezését. Az építőipar általános visszaesése emellett kedvezőbb tárgyalási pozíciót biztosíthat az alvállalkozókkal szemben.

A felújítással és a bérlői struktúra átalakításával érintett ingatlanok esetében szükséges hatósági engedélyek időben történő beszerzése szintén kockázatot jelenthet, különösen az érintett áruházak és bérlők megnyitásának ütemezése szempontjából.

A jövőbeni fejlesztések kapcsán a magas kamatkörnyezet jelent további kockázatot, mivel a szigorúbb finanszírozási feltételek – például a magasabb kamatszint vagy a nagyobb önerő igénye – csökkenthetik az érintett beruházások megtérülését.

Összegzés

A Csoport stratégiája válságállóan bizonyult: a kedvezőtlen gazdasági környezet, a magas infláció és a zajló felújítások ellenére is javuló eredményeket értünk el. Ennek fényében a tervezett terjeszkedés zavartalanul folytatódik.

Személyi változások

A Csoport környezetében lényeges személyi változás nem történt a 2025. üzleti évben.

ESG szempontok, Fenntarthatósági Jelentéssel kapcsolatos tervek

A Csoport a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény vonatkozó rendelkezései alapján, a Csoport méretéből adódóan várhatóan a 2027. évben induló üzleti évre köteles Fenntarthatósági Jelentést készíteni, továbbá a fenntartható finanszírozás és az egységes vállalati felelősségvállalás ösztönzését szolgáló környezettudatos, társadalmi és szociális szempontokat is figyelembe vevő, vállalati társadalmi felelősségvállalás szabályairól és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2023. évi CVIII. törvény 54.§ (1) szerint, közérdeklődésre számot tartó gazdálkodónak minősülő kis- és középvállalkozásként a Csoport az ESG jelentéstételi, valamint közzétételi kötelezettségnek a 2027. üzleti év tevékenysége tekintetében köteles eleget tenni.

ESG Munkacsoport

A Csoport a 2025. évre vonatkozóan nem köteles Fenntarthatósági, valamint ESG Jelentést készíteni, valamint közzétenni, azonban Csoportunk felelős tulajdonosi szemléletű

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

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

Azonosított ESG célok végrehajtása

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

területeket alakít ki, amennyiben a Csoport megítélése szerint ezen üzleti lépések értékteremtő hatásúak, növelik a Csoport árbevételét, eredményességét, és megfelelő üzleti megtérülést biztosítanak.

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. a győri, bajai, miskolci, valamint szekszárdi projektek végrehajtása során kiváló minőségű, energiatakarékos kiskereskedelmi áruházak, valamint közösségi terek létrehozására törekedett. A projektek megvalósulása során a meglévő épületek károsanyag kibocsátása, valamint energiafelhasználása jelentős mértékben javult, ez idáig egy napelemrendszer került beépítésre, a meglévő ingatlanok esztétikailag megújultak, a zöldmutatók növekedtek, az áruházak akadálymentes, mindenki számára történő megközelítése biztosítottá vált, a fenntartható közlekedés, valamint munkába járás ösztönzésre került, továbbá tartalmas szabadidő eltöltési lehetőségek jelentek meg a projekttel érintett városokban. Baja, Miskolc, Szekszárd városaiban jelentkező negatív elvándorlás, valamint a korfa problémájára megoldást jelenthetnek olyan fenntartható, modern minden korosztály igényét kielégítő Áruházak megjelenése, melyek tartalmas szabadidő eltöltésére kínálnak lehetőséget, továbbá új munkahelyek jöttek létre az adott város és a környező települések lakóinak számára, ami végeredményben növelheti a letelepedési és maradási hajlandóságot, ezáltal javíthatja a korszerkezetet. A dombóvári projekt megkezdése során a Anyavállalat megszüntette az épület 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről szóló kormányrendelet szerinti pontforrás engedélyét, amellyel az épület károsanyag kibocsátása, valami légszennyezése a jövőben jelentős mértékben csökkeni fog. Eddigi felújítási projektjeink során kizárólag egészségre és a környezetre ártalmatlan építési anyagokat használtak fel a gondosan kiválasztott alvállalkozó partnereink, valamint a jó bonitású bérlőink, továbbá előremutató energetikai, valamint gépészeti megoldásokkal csökkentettük a levegő-, víz- és talajszennyezés mértékét. A projektek kivitelezése során a Csoportunk, valamint szerződött partnereink, kiválasztott bérlőink kiemelt figyelmet fordítanak az energiahatékony megoldások alkalmazására, a megfelelő hőszigetelésre, valamint a megújuló, energiahatékony energiaforrások felhasználására. A szerződött üzemeltető partnerektől elvárjuk a fenntartható üzemeltetést, mellyel célunk a portfólióba tartozó kereskedelmi és ipari ingatlanok értékének megőrzése, valamint hosszú távon értéknövelése. Az ingatlanok energiatanúsítványainak elkészítése, valamint folytonos aktualizálása hozzájárul az ingatlanok energiahatékonyágának és esetleges energiaveszteség feltárásához, ösztönözve egyúttal a jövőbeli javítást és felújítást.

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

A fenntarthatóságra a Csoport napi operatív működése során is kiemelt figyelmet fordítunk, törekszünk arra, hogy újrahasznosított anyagokkal dolgozzunk, tudatosan csökkentjük az

irodai hulladék mennyiségét, azokat szelektíven gyűjtjük. Mindezekon túl törekszünk a papírfogyasztás minimalizálására, a folyamatok digitalizálására, így a Csoport 2025. évvel áttért az elektronikus számlázásra, ezzel is csökkentve a papírfelhasználást. Ezekon túlmenően a napi működésünk során törekszünk az üzemanyag tudatos felhasználására, így a károsanyag kibocsátás csökkentésére.

A nyilvános, transzparens, és prudens működés a Csoport mindennapi működésének alapköve, így a Csoport mindenkor kiemelt figyelmet fordít a befektetői kapcsolattartásra, a részvényesek, piaci szereplők permanens tájékoztatására a féléves jelentések, éves jelentések, valamint a rendes és rendkívüli közvélemények, valamint tájékoztatások formájában a www.eproliusingatlan.hu, www.kozzetetelek.mnb.hu, www.bet.hu felületeken (a továbbiakban: „Közzétételi Felületek”). Az Eprolius Ingatlan Nyrt. minden évben Felelős Társaságirányítási Jelentést készít a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. ajánlása alapján, melyet minden évben felülvizsgál, majd a Közgyűlés elé terjeszt, továbbá minden évben közzétesz a Közzétételi Felületeken. A Felelős Társaságirányítási Jelentés célja az ajánlások mentén a piaci működés, a jogszabályi megfelelés, a szervezeti működés, valamint részvényesi érdekek érvényre juttatásának bemutatása. Az Eprolius Ingatlan Nyrt. nyilvánosan működő társaságként rendelkezik a legfőbb szerv által elfogadott Javadalmazási Politikával, valamint évente készít Javadalmazási Jelentést, melyet a legfőbb szerv véleménynyilvánító szavazással fogad el. A Javadalmazási Politika tartalmazza az Anyavállalat által működtetett javadalmazási irányelveket a nyilvánosság és transzparencia elvének megfelelően. A Javadalmazási Jelentés a Javadalmazási Politika alapján bemutatja a legutóbbi üzleti évben megítélt vagy annak eredményei alapján járó, a Javadalmazási Politikának megfelelően az igazgatósági tagok és felügyelőbizottsági tagok részére megállapított összes javadalmazást. Az Eprolius Ingatlan Nyrt. Javadalmazási Politikája, valamint Javadalmazási Jelentései a Közzétételi Felületeken közzétételre kerülnek

Szabályozott ingatlanbefektetési társaságként a Csoport vezető tisztségviselői számára a SZIT törvény külön előírásokat fogalmaz meg, mely szerint vezető állású személynek az választható meg, illetve az nevezhető ki, aki felsőfokú végzettséggel rendelkezik, legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik, valamint büntetlen előéletű.

A Csoport kiemelt figyelmet fordít a munkavállalók jóllétére, a munka és magánélet harmóniájának biztosítására, családbarát munkahely kialakítására, így a Csoport biztosítja a hibrid munkavégzést, rugalmas munkaidőbeosztást, továbbá az elmúlt években jelentkező magas inflációhoz igazította a munkabért. A Csoport célja egy biztos munkavállalói jövőkép és karrierút biztosítása, ennek érdekében a Csoport a munkavállalók részére különböző belső oktatásokat tart, továbbtanulási és továbbképzési, szakmai fórumokon történő részvételi lehetőségeket biztosít a Csoport számára tevékenységet végző munkavállalók részére. A Csoport működésének alapelve a sokszínűség és esélyegyenlőség biztosítása, a hátrányos megkülönböztetés tilalma, az egyenlő bánásmód, továbbá az emberi méltóság tiszteletben tartása, így a Csoport mindenkori célja olyan emberközpontú munkahelyi légkör kialakítása, amely az alapvető értékek megerősítéséhez hozzájárul. Biztonságos munkahelyi légkör

kialakítása érdekében a Csoport hatékony panaszkezelési rendszert működtet a munkavállalók, a Csoport számára tevékenységet végző munkavállalók, valamint a partnerek számára.

ESG célok az elkövetkező évekre vonatkozóan

A Csoport kiemelt célja az ESG Jelentéshez szükséges adatok megbízható adatgyűjtése, valamint megfelelő adatfeldolgozás, mérési és beszámolási rendszer megalkotása, továbbá az ESG jelentési kapacitások növelése és fejlesztése a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően az ESG Munkacsoporttal szorosán együttműködve. Az ESG Jelentését, továbbá a Fenntarthatósági Jelentését a Csoport először 2027. üzleti évre vonatkozóan, majd legalább évente tervezi közzétenni az azonos üzleti évre vonatkozó éves jelentéssel egyidőben a Közzétételi Felületeken, mely jelentések a jogszabályi előírásoknak megfelelően kerülnek auditálásra.

Felelősségvállaló nyilatkozat

Az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozás helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Tulajdonosi szerkezettel és irányítási rendszerrel kapcsolatos közzétételek

Az Anyavállalat jelentés kibocsátásnak napján ismert tulajdonosi szerkezete:

Tulajdonos	Részvény névértéke	Tulajdoni hányad
Eprolius Hungary Zrt.	4 976 763	82,95%
Közkézhányad	1 023 237	17,05%
	6 000 000	100%

A Szit. törvény szabályai szerint számított közkézhányad: 25,22%.

Az Anyavállalatban e jelentés kibocsátásakor – a Társaság információi alapján – közvetve vagy közvetlenül 5%-nál nagyobb tulajdoni hányaddal bíró személyek: Liss Zrt., Érdi Zoltán, Hanzsér Irén, Pintér Attila.

Az Anyavállalati Igazgatóság tagjait a Közgyűlés választja meg határozott vagy határozatlan időtartamra, illetve őket a Közgyűlés hívja vissza. Az Igazgatóság tagja bármikor lemondhat.

Az Anyavállalat alapszabályának módosítására kizárólag a közgyűlés jogosult.

Budapest, 2026. március 29.

Érdi Zoltán Tamás
az igazgatóság elnöke

2. Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Megjegyzések	2025.12.31 auditált	2024.12.31 auditált
Árbevétel*	6.6.1.	756 221	750 508
Egyéb működései bevétel	6.6.2.	1 267	13 256
Anyagjellegű ráfordítások	6.6.3	(158 382)	(157 870)
Személyi jellegű ráfordítások	6.6.4	(39 332)	(39 289)
Értékcsökkenés és értékvesztés	6.6.5	(31 348)	(6 601)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	6.6.6	148 493	587 637
Egyéb működési ráfordítások	6.6.7	(43 435)	(33 104)
Működési eredmény		633 484	1 114 537
Pénzügyi bevételek	6.6.8	6 793	10 103
Pénzügyi ráfordítások	6.6.8	(113 526)	(83 035)
Adózás előtti eredmény		526 751	1 041 605
Tényleges adóráfordingás	6.6.9	-	-
Halasztott adó	6.6.9	-	-
Adózott eredmény		526 751	1 041 605
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		526 751	1 041 605
Egy részvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)		87,79	173,60
Egy részvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)		87,79	169,52
EBITDA		664 832	1 121 138

*módosított adat lásd 6.8.1 megjegyzés

*A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.
A megjegyzések oszlopban található hivatkozások a pénzügyi kimutatások 6.6 fejezeteire utalnak.*

3. Konzolidált mérleg

	Megjegyzések	2025.12.31 auditált	2024.12.31 auditált
ESZKÖZÖK			
Használati jogi eszköz	6.7.2	8 834	11 152
Befektetési célú ingatlanok	6.7.1	11 914 700	11 736 700
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	6.7.2	805	1 327
Éven túli eszközök összesen		11 924 339	11 749 179
Készletek	6.7.5	2 150	-
Vevőkövetelések	6.7.5	131 583	127 526
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	6.7.7	55 402	46 201
Pénzeszközök és pénzeszköz- egyenértékesek	6.7.8	50 757	117 311
Forgóeszközök összesen		239 892	291 038
Összesen		12 164 231	12 040 217
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK			
Alaptőke (jegyzett tőke)	6.7.9	6 000 000	6 000 000
Eredménytartalék*	6.7.10	1 148 363	1 041 612
Saját tőke összesen		7 148 363	7 041 612
Hosszú lejáratú bankhitelek	6.7.11	3 059 449	3 401 913
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	6.7.13	7 333	9 366
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	6.7.12	748 395	288 286
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	6.7.15	489 447	653 393
Hosszú lejáratú kötelezettségek		4 304 624	4 352 958
Rövid lejáratú bankhitelek	6.7.11	554 277	477 416
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	6.7.13	2 027	1 821
Szállítói kötelezettségek*	6.7.15	135 410	141 497
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6.7.16	19 530	24 913
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		711 244	645 647
Összesen		12 164 231	12 040 217

*módosított adat lásd 6.8.1 megjegyzés

*A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.
A megjegyzések oszlopban található hivatkozások a pénzügyi kimutatások 6.7 fejezeteire utalnak.*

4. Konszolidált saját tőke változás kimutatás

Megnevezés	Alaptőke (jegyzett tőke)	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
<i>Megjegyzések</i>	<i>6.7.9</i>	<i>6.7.10</i>	
2023.12.31	6 000 000	176 707	6 176 707
Osztalék (2024.04.24)	-	(176 700)	(176 700)
Tárgyidőszaki eredmény	-	1 041 605	1 041 605
2024.12.31	6 000 000	1 041 612	7 041 612
Osztalék (2025.04.28)	-	(420 000)	(420 000)
Tárgyidőszaki eredmény	-	526 751	526 751
2025.12.31	6 000 000	1 148 363	7 148 363

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

5. Konzolidált Cash-flow kimutatás

	Megjegyzések	2025.12.31	2024.12.31
Adózás előtti eredmény		526 751	1 041 605
Nettó kamatráfordítás	6.6.8	98 441	70 649
Értékcsökkenés és értékvesztés	6.6.5	31 348	6 600
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	6.6.6	(148 493)	(587 637)
Hitelek: tranzakciós költség		-	9 131
Nem realizált árfolyamkülönbözetek (máshol ki nem emelt)	6.6.8	4 305	156
Pénzmozgással nem járó tételek		(112 840)	(571 750)
Készletek		(2 150)	1 265
Vevőkövetelések harmadik féllel szemben	6.7.6	(32 591)	206 868
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	6.7.7	(9 597)	46 920
Szállítói kötelezettségek	6.7.15	(6 087)	8 359
Egyéb kötelezettségek állomány változása	6.7.14	(13 759)	(25 732)
Nettó forgótőke változása		(64 184)	237 680
Kapott kamat		3 061	2 185
Működési cash-flow		451 229	780 369
Befektetett eszközök beszerzése	6.7.1,6.7.2	(29 508)	(368 412)
Befektetési cash-flow		(29 508)	(368 412)
Hiteltörlesztés	6.7.11	(420 273)	(413 267)
Fizetett kamat	6.6.8	(61 393)	(72 835)
Fizetett osztalék		(420 000)	(176 700)
Kapott kölcsön	6.7.12	420 000	288 286
Lízing kötelezettség változás	6.7.13	(1 826)	(91)
Finanszírozási cash-flow		(483 492)	(374 607)
Pénzeszközök változása		(61 771)	37 350
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: devizás tételek átértékelése	6.6.8	(4 807)	(156)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: várható hitelezési vesztesége	6.6.5	24	(17)
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		(66 554)	37 177
Pénzeszközök év elején		117 311	80 134
Pénzeszközök az időszak végén		50 757	117 311

A cash flow-kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik

6. Kiegészítő megjegyzések

6.1. IFRS-eknek való megfelelés

A menedzsment kijelenti, hogy az éves jelentés részét képező konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban készültek. A vezetőség e nyilatkozatát felelőssége tudatában tette meg.

6.2. A pénzügyi kimutatások tartalma

E pénzügyi kimutatások az Eprolius Ingatlan Nyrt. mint anyavállalat és a konszolidálásba bevont vállalkozásainak (együttesen: Csoport) vagyonát, teljesítményét és pénzügyi helyzetét mutatják be.

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

A pénzügyi kimutatások az International Accounting Standard Board (IASB) által megalkotott International Financial Reporting Standard (IFRS) alapján készültek.

Az IFRS-ek magukban foglalják az IFRS-eket, az IAS-okat, az Értelmezési Bizottság által megalkotott IFRIC-eket és SIC-eket.

A Csoport minden alkalmazott standardot és értelmezést az Európai Unió által történő befogadásuknak megfelelően alkalmazott.

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

A Csoport általában a múltbeli bekerülési érték alapján értékeli eszközeit, kivéve azokat a helyzeteket, amelynél az IFRS-ek alapján az adott elemet valós értéken kell értékelni.

6.4. Általános információk

A Csoport anyavállalata az Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (továbbiakban: Nyrt.), amely Magyarországon a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság által bejegyzett nyilvánosan működő részvénytársaság.

Székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A

Cégjegyzékszám: 01-10-140687

Adószám: 27322695-2-43

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

Telephelyek:

- 1103 Budapest, Gyömrői út 148.

Fióktelepek:

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

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

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

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

Az Anyavállalat első nyilvános kereskedési napja a Budapesti Értéktőzsdén 2021.12.10 napja volt (részvénykategória: standard).

Az Anyavállalat szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási formája 2021.12.30-án szűnt meg, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2021.12.31-ével szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vette nyilvántartásba az Anyavállalatot.

Az Nyrt. operatív irányításáért az igazgatóság felel, melynek tagjai:

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

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. által kibocsátott befektetői közlemények az Eprolius Ingatlan Nyrt. saját honlapja mellett a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a <https://kozvetetelek.mnb.hu/> weboldalon érhetők el.

2023. december 1. napjától kezdődően az Eprolius Ingatlan Nyrt. részvénykönyvének vezetését megbízás alapján ellátja:

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

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

- Eprolius Hungary Zrt. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A; cégjegyzékszám: 01-10-140062; adószám: 26581651-2-43), amely egyben a végső anyavállalatnak is minősül
- GORDIUSZ 95' Zrt. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A.; cégjegyzékszám: 01-10-044709; adószám: 11508485-2-43);
- Agroloop Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7. A. ép., adószám: 27920437-2-43)
- MONYO Brewing Kft. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 148.; cégjegyzékszám: 01-09-191504; adószám: 24955791-2-42);
- Eprolius GmbH (székhely: Gonzagagasse 17 (c/o Auditreu), 1010 Wien, Österreich; UID nummer: ATU74070818);
- Living Bread Kft. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 148.; cégjegyzékszám: 01-09-374238; adószám: 28794639-2-42);
- RIDInvest Kft. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7. A. épület; cégjegyzékszám: 01-09-194057; adószám: 25002377-2-43)
- Zolland Invest Kft (székhely: 9700 Szombathely, Géfin Gyula utca 22., cégjegyzékszám: 18-09-112585; adószám: 25327326-2-18)
- DR. ÁRVAI Gazdasági Tanácsadó és Szolgáltató Kft. (9700 Szombathely, Géfin Gyula utca 22., cégjegyzékszám: 18-09-107184; adószám: 13933223-2-18)

Az anyavállalat tulajdonosi összetétele 2025.12.31-én:

Név	2025.12.31		2024.12.31	
	Üzletrész névértéke	Részesedés %	Üzletrész névértéke	Részesedés %
Közkezhányad	1 198 237	19,97%	1 513 200	25,22%
Eprolius Hungary Zrt.	4 801 763	80,03%	4 486 800	74,78%
Összesen	6 000 000	100%	6 000 000	100%

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. közvetlen irányítást gyakorló tulajdonosa az Eprolius Hungary Zrt., amely a LISS Zrt. tulajdona, aki a Csoport végső anyavállalata.

A végső anyavállalat nem tőzsdén jegyzett Társaság, konszolidált beszámoló elkészítésére kötelezett.

A Társaság leányvállalatai, konszolidáció

A Társaság leányvállalatával egy Csoportot alkot. A Csoport 2025. évben készít először konszolidált pénzügyi kimutatást, mert ebben az évben alapította SZIT Projektársaságát a De Perla Ingatlanhasznosító Kft-t ("leányvállalat"), amelynek 100%-ban tulajdonosa.

Az alapítás dátuma: 2025.11.25.

A leányvállalat fő tevékenysége: 6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

A pénzügyi kimutatások prezentálásának pénzneme, kerekítés alkalmazása

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

A Csoport leányvállalatának funkcionális pénzneme nem tér el a forinttól.

A Csoport szempontjából lényeges idegen pénznem az euró. A deviza árfolyama a beszámolási időszakban a következő volt (egy pénzegység/forint, MNB árfolyamok):

Pénznem	2025		2024	
	Záró	Átlag	Záró	Átlag
Euro (EUR)	385,4	397,91	410,09	395,20

6.5. Számviteli politika lényeges elemei

6.5.1. A konszolidáláshoz kapcsolódó számviteli politikák

A konszolidáció alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások az Eprolius Ingatlan Nyrt. (anyavállalat) és valamennyi, közvetlenül vagy közvetve ellenőrzött leányvállalat pénzügyi adatait tartalmazzák.

A nem kontrolláló érdekeltség

A nem kontrolláló érdekeltséget a leányvállalatok nettó eszközeinek könyv szerinti értéke alapján tartja nyilván a Csoport, és nem értékeli valós értékre az üzleti évek végén.

A konszolidáció szabályai

A tárgyévben történt először akvizíció. Az Eprolius Ingatlan Nyrt. a De Perla Ingatlanhasznosító Kft.-ben szerzett 100%-os részesedést, amely leányvállalat teljeskörűen konszolidálásra kerül. Az akvizíció nem volt üzleti kombináció, mert a leányvállalat egyetlen ingatlant tartalmazott, folyamatokat nem, outputokat egyelőre nem hozott létre.

6.5.2. Pénzügyi kimutatások összeállításának és prezentálásának alapelvei

A pénzügyi kimutatások prezentálása

A Csoport az ellenőrzése alatt álló vállalkozásokról és az anyavállalatról együttesen konszolidált pénzügyi kimutatásokat tesz közzé (továbbiakban: pénzügyi kimutatások). A Csoport pénzügyi kimutatásai a következőket foglalja magában (részek):

- konszolidált mérleg;
- konszolidált átfogó eredménykimutatás;
- konszolidált saját tőke-változás kimutatás;
- konszolidált cash-flow kimutatás;
- megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz.

A Csoport úgy döntött, hogy az átfogó eredménykimutatást egy önálló kimutatásban szerepelteti, aszerint, hogy az egyéb átfogó eredményhez kapcsolódó tételeket azonos kimutatásban, az időszak nettó nyeresége (vesztesége) után jeleníti meg.

A Csoport a tőzsdei előírásoknak megfelelően csoport szinten félévenként készít évközi pénzügyi kimutatásokat. Az évközi pénzügyi kimutatásokra az IAS 34 szabályait kell alkalmazni, azok nem tartalmazzák minden IAS 1 által megkövetelt közzétételt, illetve az adatokat tömörített formában tartalmazzák.

A konszolidált pénzügyi kimutatások egy összehasonlító adatot tartalmazzák, kivéve, ha egy időszakot újra meg kell állapítani vagy számviteli politikát kellett változtatni. Ebben a helyzetben bemutatjuk az összehasonlító időszak nyitó mérlegértékeit is.

Abban a helyzetben, ha a prezentálás érdekében szükségessé válik az, hogy egy tételt átsoroljanak egy másik kategóriába (például új pénzügyi kimutatás sor miatt), akkor az előző évi adatokat úgy korrigálja a Csoport, hogy az összehasonlíthatóság megvalósuljon.

A Csoport a pénzügyi kimutatásokat megjegyzésekben a működési szegmensekkel kapcsolatos információkat is közzé kell tegyen. A működési szegmensek meghatározása az igazgatótanácsi tagok stratégiai elvárásainak megfelelően történik.

A Csoport tevékenységi köre az alábbi csoportokra (szegmensekre) bontható:

- ipari ingatlanok
- kereskedelmi ingatlanok

A működési szegmensek jellemzőit a Konszolidált pénzügyi kimutatások 6.8.2 pontjában mutatjuk be.

6.5.3. Számviteli politika bemutatása: Eredménykimutatás

6.5.3.1. Árbevétel

A szolgáltatásokból és termékértékesítésből származó bevételeket a Csoportnál - tevékenysége jellegéből kifolyólag – szinte csak a saját tulajdonú ingatlan bérbeadásáért kapott ellenértékek jelentik, általános forgalmi adóval és kedvezményekkel csökkentett valós értéken kimutatva, amennyiben a bevétel nagysága megbízhatóan meghatározható. A szolgáltatásnyújtás árbevétele a szolgáltatások nyújtásának számviteli időszakában kerül megjelenítésre. Mivel ezek jellemzően pontszerű szolgáltatások, így készülségi fok meghatározására nincs szükség.

A vevőkkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolása az IFRS 15 Standard szabályai szerint történik, ami alapján egy ötlépéses modell segítségével határozható meg, hogy mikor, mekkora összegben kell a bevételeket megjeleníteni:

- I. a Standard alapján egy szerződés akkor jön létre, ha az alábbi feltételek teljesülnek:
 - » a felek elfogadták a szerződést és elkötelezettek annak teljesítésére
 - » a felek jogai annak alapján egyértelműen meghatározhatóak
 - » a szerződésnek gazdasági haszna van
 - » valószínűsíthető, hogy az eladó megkapja az átadott áru/teljesített szolgáltatás ellenértékét akár úgy is, hogy jogi eszközöket alkalmaz annak beszedésére
 - » szerződésmódosítás esetében vizsgálandó hogyan változott annak tartalma, mert elképzelhető olyan eset, hogy a módosítást önálló, külön szerződésként kell értelmezni
- II. teljesítési kötelek azonosítása
- III. ügyleti ár meghatározása
- IV. ügylet árának hozzárendelése az egyedi kötelekhez
- V. árbevétel elszámolása

A Csoport nettó módon mutatja ki azokat a tételeket, amelyeket csak továbbít ügyfelei felé, anélkül, hogy a szolgáltatást saját nevében nyújtaná. Ezek a tételek kizárólagosan közüzemi számlák.

6.5.3.2. Működéshez kapcsolódó ráfordítások

A Csoportnál költségnemek szerint csoportosítva történik a ráfordítások nyilvántartása:

- anyagjellegű ráfordítások: a Csoport a bérbeadási tevékenysége során a bérbeadás érdekében felmerült anyag jellegű költségeket sorolja ide, amely tartalmazza a vásárolt és felhasznált anyagok értékét, az igénybe vett szolgáltatások és egyéb szolgáltatások, valamint a közvetített szolgáltatások értékét.
- személyi jellegű ráfordítások: a munkavállalókhöz és vezető tisztségviselőkhöz kapcsolódó bérköltségeket, személyi jellegű egyéb kifizetéseket, valamint a bérjárulékokat tartalmazza.
- értékcsökkenési leírás és értékvesztés: a gépek, felszerelések, berendezések, immateriális javak értékcsökkenthető összegének szisztematikus elosztása az eszköz hasznos élettartamára. Az IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok Standard által bevezetett értékvesztési modell szabályai szerint számított várható értékvesztéseket is itt jeleníti meg a Csoport.

6.5.3.3. Egyéb működési bevételek/ráfordítások

Az egyéb bevételek között jeleníti meg a Csoport az árbevételként nem besorolható értékesítések ellenértékét és minden olyan bevételt, amelyet nem lehet pénzügyi bevételnek vagy az egyéb átfogó eredményt növelő témának tekinteni.

Az egyéb ráfordítások azok a ráfordítások, amelyek a működéshez közvetve kapcsolódnak és nem minősülnek pénzügyi ráfordításnak vagy nem az egyéb átfogó eredményt csökkentik.

6.5.3.4. Pénzügyi bevételek/ ráfordítások

A Csoport a kamatráfordításokat (mint saját finanszírozásának egyik terhét), a vásárolt értékpapírok értékesítésekor elért eredményt, valamint a készleten maradó értékpapírok valós érték különbözetét mutatja be a pénzügyi eredmény pozíción.

A Csoport a devizás tételek árfolyam-különbözetét (ha az IAS 21 Átváltási árfolyamok hatásai standard alapján nem az egyéb átfogó eredmény része) a pénzügyi eredményben jeleníti meg.

6.5.3.5. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete

A befektetési célú ingatlanok nyilvántartási és az 6.5.2.1 pont szerinti valós piaci értékének különbözete az átfogó eredménykimutatásban a működési eredmény részét képezi.

6.5.3.6. Adóráfordítások

A Csoportot szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nem terheli társasági adó, iparűzési adó és innovációs járulék fizetési kötelezettség, így nincs sem tényleges, sem halasztott nyereségadó kötelezettsége.

6.5.4. Számviteli politika bemutatása: mérleg

6.5.4.1. Befektetési célú ingatlanok

A Csoport azokat az ingatlanokat sorolja a befektetési célú ingatlanok közé, melyeket abból a célból vásárolt, hogy az ingatlan bérbeadásából és értéknövekedéséből profitáljon, anélkül, hogy azt saját maga üzletileg hasznosítaná, az üzleti kockázatot viselné. Ezeket az ingatlanokat (jellemzően áruházak és gyárépületek) hosszabb távon saját célokra nem használja és nem tervezi értékesítésüket a közeljövőben.

Befektetési célú ingatlanként kell kimutatni a nem meghatározott céllal vásárolt telket is.

A befektetési célú ingatlanok bekerülési értéke a következő elemekből áll össze:

- vásárlás költsége (az ingatlan megszerzésének költségei, ideértve az adó jellegű kifizetéseket, ha azok az ingatlanhoz köthetőek);
- az ingatlan átalakításának költségei, amely a szándékot értékesítésre való átalakítás miatt felmerült tételeket foglalja magában;
- egyéb közvetlenül az ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ha a közvetlen kapcsolat bizonyítható.
- IAS 23 Standard alapján azok a hitelfelvételi költségek, amelyek közvetlenül a befektetési célú ingatlan beszerzésének, építésének, előállításának tulajdoníthatók, feltéve, hogy a hitel egyértelműen olyan vásárláshoz vagy átalakításhoz tartozik, amelyet szükségképpen hosszabb időt vesz igénybe (minősített eszköz).

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat a valós érték modell szerint értékeli. A valós érték az az összeg, amelyet szokásos körülmények között piaci szereplők egy eszköz vásárlásakor kapnának vagy egy kötelezettség átadásakor fizetnének az értékelés napján. A valós érték modell szerint értékelt eszközökre értékcsökkenés nem számolható el.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 10. § (1) bekezdése alapján a szabályozott ingatlanbefektetési társaság az ingatlanportfólióját legalább

negyedévente, az üzleti év adott negyedévének utolsó napjára vonatkozóan köteles piaci (valós) értéken értékelni.

A piaci értékek meghatározására szakértői nyilatkozat (értékbecslés), vagy a piacon elérhető értékelési forrás (pl. szakfolyóirat) alapján kerülhet sor. A piaci értékelés elfogadhatóságát a Csoport könyvvizsgálója a beszámoló könyvvizsgálata során ellenőrzi.

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

- piaci összehasonlításra alapuló módszer,
- hozamszámításra alapuló módszer, vagy
- újraelőállítási költségen alapuló módszer.

Az értékelést az első időponttól kezdve minden negyedévben az eszköz kivezetéséig végre kell hajtani. Az eszköz könyv szerinti és piaci értéke közötti valós érték korrekciót közvetlenül az átfogó eredménykimutatásban, a tárgyévi eredmény levezetésében kell kimutatni.

A Csoport a befektetési célú ingatlanok között jeleníti meg azokat a folyamatban lévő beruházási munkálatokat is, amelyek a befektetési célú ingatlan létrehozásához vagy felújításához kapcsolódnak, illetve ehhez a mérleg sorhoz rendeli az ezekre folyósított előleget is, utóbbit folyósított és megtérülő értéken.

6.5.4.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

A Csoport az immateriális javakat és a tárgyi eszközöket a bekerülési érték modell szerint a bekerülési érték halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értékén tartja nyilván.

A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolására lineáris módszer szerint kerül sor, az alábbi becsült hasznos élettartamok alatt:

- Saját használatban lévő ingatlanok: 20-50 év
- Gépek és berendezések: 3-7 év
- Irodai berendezések és felszerelések: 3-5 év
- IT eszközök: 3 év
- Személygépkocsik: 5 év

Általános szabályként a maradványérték meghatározására az eszköz beszerzése vagy a beruházás üzembehelyezése alkalmával - az eszköz sajátosságai és tervezett hasznosítási módja figyelembevételével - eszközönként egyedileg kerül sor.

6.5.4.3. Hitelfelvételi költségek

Az IAS 23 szabályainak megfelelően az olyan általános és egyedi hitelfelvételi költségek, melyek közvetlenül olyan minősített eszköz beszerzéséhez, megépítéséhez vagy előállításához kapcsolódnak, mely eszköz esetében jelentős idő szükséges ahhoz, hogy az a tervezett célnak megfelelően használható vagy értékesíthető legyen, a hitelfelvételi költségek aktiválásra kerülnek. Az ilyen hitelfelvételi költségek mindaddig növelik az adott eszköz bekerülési értékét, míg az a tervezett célnak megfelelően használható vagy értékesíthető nem lesz. Nem minősített eszökhöz önmagában az, ha egy ingatlan megvásárlására sor kerül vagy egy kisebb felújításhoz kapcsolódik kamatteher, így azt rögvest az eredmény terhére számolja el a Csoport.

A dedikált hitelek esetében a hitel effektív kamatlábának segítségével kell meghatározni az aktiválandó összeget. Az általános célú hitelek esetében aktiválási rátát szükséges megállapítani. Az aktiválási ráta az általános célú hitelek effektív kamatlábának a kifizetés óta eltelt idővel és a kifizetés összegével súlyozott átlaga.

A minősített eszökhöz kapcsolódóan még fel nem használt egyedi hitelek átmeneti befektetéséből származó bevétel levonásra kerül az aktiválható hitelfelvételi költség összegéből. Minden egyéb hitelfelvételi költséget a felmerülés időszakában a nettó eredménnyel szemben számol el a Csoport.

6.5.4.4. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

A pénzeszközök közé tartozik a pénztár, a bankbetétek és egyéb olyan, likvid betét és értékpapír, amelynek eredeti lejáratát nem haladja meg a három hónapot és értékváltozásának a kockázata elhanyagolható (nem tartozik ide a folyószámlahitel, de a cash-flow kimutatásban a folyószámlahitelt a pénzeszköz egyenértékesekkel egy tekintet alatt kell kezelni.). A brókereknél lévő pénzsámlák egyenlegét is pénzeszköz egyenértékesnek kell tekinteni.

6.5.4.5. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősül bármely szerződés, amely az egyik gazdálkodónál pénzügyi eszközt, ezzel egyidejűleg egy másik gazdálkodónál pénzügyi kötelezettséget vagy tőkeinstrumentumot keletkeztet.

Besorolás:

- tárgyévi eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek (FVTPL kategória): a kereskedési célú, nyereségszerzés érdekében tartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek, ill. a derivatív instrumentumok

- amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek (AC kategória): azok az adósságinstrumentumok, amelyek meghatározott időpontban esedékes – tőketörlesztéshez és kamatfizetéshez kapcsolódó- cash-flowkat generálnak, illetve a tartásuk célja a szerződéses cash flow-k beszedése (üzleti modell teszt); ez a kategória tartalmazza a vevő- és egyéb követeléseket, és a pénzkészleteket
- egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek (FVTOCI kategória): azok az adósságinstrumentumok, amelyek megfelelnek az SPPI tesztnek, de tartásuk célja a szerződéses cash flow-k és az instrumentumok értékesítése

Megjelenítés:

- a pénzügyi eszközök és kötelezettségek az elszámolás napján kerülnek a Csoport könyveibe; kivéve a derivatív eszközöket, amelyek a kereskedés napján
- a pénzügyi eszközök vagy pénzügyi kötelezettségek kezdeti értékelése valós értéken történik, hozzászámítva (olyan tétel esetében, amelyet később nem értékelnek valós értéken, eredménnyel szemben) olyan tranzakciós költségeket, amelyek közvetlenül annak megszerzéséhez vagy kibocsátásához kapcsolódnak

Pénzügyi eszközök értékvesztése

Az IFRS 9 standard a pénzügyi eszközök értékvesztése kapcsán várható hitelezési veszteség kimutatását írja elő a következő esetekben:

- amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök
- egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok
- IFRS 15 szerinti szerződéses eszközök
- IFRS 16 szerinti lízingkövetelések
- hitelnyújtási elkötelezettségek és pénzügyigarancia-szerződések

A várható hitelezési veszteség a szerződés szerint járó cash-flow-k és a várható cash-flow-k különbségének diszkontált jelenértéke, ahol a kamatláb – alapesetben – az instrumentum eredeti effektív kamatlába.

Az értékvesztés modell alapján három szintet kell megkülönböztetni:

- 1. szint: 12 havi várható hitelezési veszteség (Expected Credit Loss, ECL)
 - » a pénzügyi eszközök megjelenítésekor a 12 havi várható hitelezési veszteséget kell kiszámítani, ami annak valószínűségét jelenti, hogy a partner 12 hónapon belül fizetéseképtelenné válik
 - » az így meghatározott várható hitelezési veszteséget az eszköz közvetlen csökkentése nélkül, elkülönítve (kontra aktív tételként) tartalékként kell kimutatni a mérlegben
- 2. szint: élettartam alatti várható hitelezési veszteség

- » ha az eszköz hitelminősége romlik, akkor át kell sorolni a 2. szintre, melynél már az élettartam alatt várható hitelezési veszteségre kell tartalékot képezni
 - » az így meghatározott várható hitelezési veszteséget az eszköz közvetlen csökkentése nélkül, elkülönítve (kontra aktív tételként) tartalékként kell kimutatni a mérlegben
 - » a Csoport vélelmezi a hitelminőség romlást, ha a szerződéses cash-flow több mint 60 napot késik
- 3. szint: értékvesztés
- » ha az eszköz értékvesztetté válik, akkor át kell sorolni a 3. szintre, amelynél az élettartam alatt várható hitelezési veszteség már közvetlenül az eszköz értékét csökkenti
 - » a Csoport egy eszközt akkor tekint nem teljesítőnek, ha a szerződéses cash-flow-k legalább 90 napot késnek, azonban piaci információk felhasználásával egyedi mérlegelés alapján ez korábban is megállapítható

Ha az eszköz hitelminősége javul, az eszközt a 3. szintről a 2. szintre, illetve a 2. szintről az 1. szintre kell visszatorolni.

Jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőkövetelésekre és szerződéses eszközökre egyszerűsített értékvesztés modellt kell alkalmazni, ami alapján mindig az élettartam alatt várható hitelezési veszteség alapján kell tartalékot képezni az eszköz megjelenítésétől kezdődően és nem kell vizsgálni, hogy nőtt-e a hitelezési kockázat.

A Csoport az egyszerűsített értékvesztés modell esetén a következők szerint határozza meg az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget:

Késedelem	ECL
nem lejárt	1,0%
1-30 nap	3,0%
31-60 nap	5,0%
61-90 nap	10,0%
91-180 nap	50,0%
181-360 nap	75,0%
361- nap	100,0%

Ezt a táblázatot a Csoport folyamatosan frissíti akként, hogy abban az előremutató információk is tükröződjenek, azonban tekintve azt, hogy a vevők viszonylag homogén csoportokat alkotnak, nem határoz meg különböző értékeket különféle vevői csoportokra.

Vevőkövetelések:

- a vevőkövetelések közé a vevőktől a szokásos üzletmenet során eladott árukért vagy nyújtott szolgáltatásokért járó, forgalmi adóval növelt ki nem egyenlített ellenérték kerül
- ha az összegek várhatóan egy éven belül (vagy a szokásos működési cikluson belül, ha az hosszabb) befolytak, akkor a forgóeszközök közé kerülnek besorolásra
- a vevőkövetelések kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, amely az esetek túlnyomó többségében megegyezik a számlázott árral;
- értékvesztés:
 - » a követelésekre akkor számol el a Csoport értékvesztést, amikor valószínűvé válik, hogy nem fogja tudni beszedni összes kintlévőségét (vevőnek pénzügyi nehézségei vannak, csőd- vagy felszámolási eljárás indult ellene)
 - » jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőkövetelésekre és szerződéses eszközökre egyszerűsített értékvesztés modellt kell alkalmazni, ami alapján mindig az élettartam alatt várható hitelezési veszteség alapján kell tartalékot képezni az eszköz megjelenítésétől kezdődően és nem kell vizsgálni, hogy nőtt-e a hitelezési kockázat

6.5.4.6. Jegyzett tőke

A törzsrészcégek névértéke, mint jegyzett tőke jelenik meg a saját tőke elemei között. Az új törzsrészcégek kibocsátásához közvetlenül hozzárendelhető járulékos költségek a saját tőke értékét (elsősorban a tőketartalékot, ha van, ha nincs, akkor az eredménytartalékot) csökkentik.

6.5.4.7. Eredménytartalék

A Csoport részvényeseinek fizetendő osztalék összege csökkenti az eredménytartalékot az osztalék tulajdonosok által történő jóváhagyásának megfelelő időszakban.

6.5.4.8. Szállítói tartozások, egyéb kötelezettségek és időbeli elhatárolások

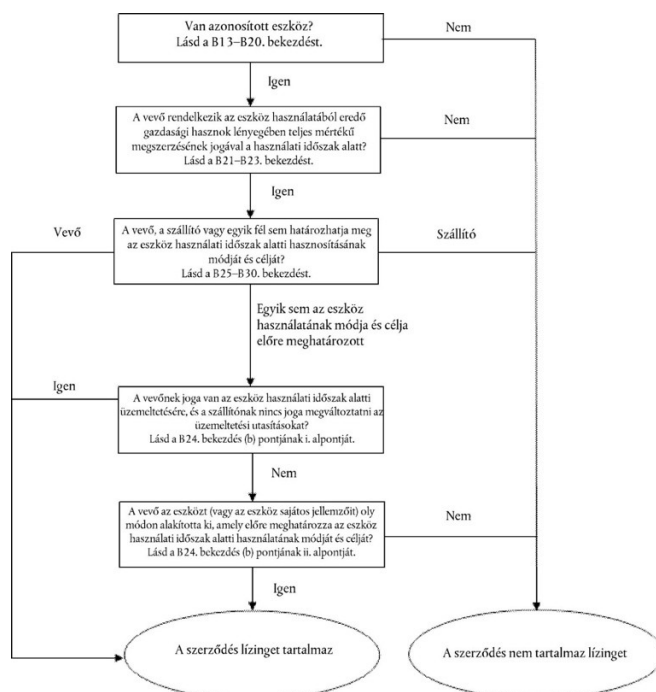
A szállítókat és egyéb kötelezettségeket, valamint az elhatárolásokat bekerüléskor valós értéken vesszük nyilvántartásba, mely általában a nominális értékkel egyezik meg. A későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek.

6.5.4.9. Lízingek

Lízing azonosítása

Egy szerződés lízingszerződésnek minősül, vagy lízinget tartalmaz, ha ez a szerződés egy meghatározott időszakra vonatkozóan átadja a mögöttes eszköz használatának jogát díjfizetés ellenében. Ekkor a lízingbe vevő jogosult az eszköz használatából eredő hasznot beszedni és a használatára vonatkozóan jogosult döntéseket hozni. Nem minősül lízingnek az a helyzet sem, amikor ugyan bérleti megállapodást köt a cég egy eszközre, de nem a cég érdekében kontrollálják a mögöttes eszköz (pl. személyes használatra átadott cégautó).

A Csoport a lízing azonosítására az IFRS 16 Standard B. függelék B31. pontja szerinti folyamatábrát alkalmazza:



1. ábra Lízingszerződés minősítése IFRS 16.B31

Megjelenítés a lízingbe vevőnél

A lízingbe vevőnek a kezdőnapon egy használatijog-eszközt és egy lízingkötelezettséget kell megjelenítenie.

Megjelenítési kivételek

Ha a Csoport valamely szerződés tekintetében az IFRS 16 szerint lízingbe vevőnek minősül, akkor a rövid futamidejű (kevesebb, mint 12 hónap), valamint a kisértékű mögöttes eszközökre vonatkozó lízingekre nem alkalmazza a Standard általános szabályait, hanem a lízingdíjakat az eredmény terhére számolja el, szétosztva.

Használatijog-eszköz értékelése

A Csoport a lízing keretében hasznosított eszközeit használati jog eszközként mutatja ki a mérlegben. A használati jog eszközeit a költségmodell szerint értékeli, az értékcsökkenés elszámolása során elsősorban a szerződéses időtartamból indul ki. A használati jog eszközöket a Csoport az IAS 36 szabályai szerint teszteli értékvesztésre. A használati jog eszközöket a gazdálkodó azzal az eszközcsoporttal együtt mutatja ki, amelybe a mögöttes eszköz tartozik. A használati jog eszközöket a kiegészítő megjegyzésekben különíti el.

A lízingbeadónak a lízingeket vagy operatív lízingnek, vagy pénzügyi lízingnek kell minősítenie.

Egy lízing akkor minősül pénzügyi lízingnek, ha lényegében a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot átadja. Egy lízing akkor minősül operatív lízingnek, ha nem adja át lényegében a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot.

Megjelenítés a lízingbe adónál

A lízingbeadónak a kezdőnapon a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket a mérlegből ki kell vezetnie, és a lízingdíjakra vonatkozó követeléseket kell bemutatnia a lízingből származó cash flowk jelenértékén (nettó befektetés a lízingben).

A pénzügyi lízingbeadásból származó cash flowk jelenértékét lízingbefektetésként jeleníti meg a Csoport. A jelenértékszámítás során a lízingbevételhez kapcsolódó inkrementális kamatlábat használja Csoport. A lízingkövetelésre az ECL-t az egyszerűsített módszer alapján határozza meg a Csoport.

A lízingbeadónak az operatív lízingből származó lízingdíjakat vagy lineáris módszerrel, vagy más szisztematikus módszerrel kell megjelenítenie az eredménykimutatásban, akként, hogy a lízingbe adott eszközt továbbra is megjeleníti a mérlegben és értékcsökkenti.

A Csoport akkor tekinti pénzügyi lízingnek bármely konstrukciót (lízingbeadóként),

- a mögöttes eszközt a lízing futamidő végén átruházza a lízingbe vevőre;
- olyan joga a lízingbe vevőnek, amely alapján a mögöttes eszköz tulajdonjogát a futamidő végén megszerezheti és e jog lehívása kellően valószínű;
- a lízing futamideje (a bizonyított kiterjesztési időszakokkal együtt) meghaladja a mögöttes eszköz hátralévő gazdasági élettartamának háromnegyedét;
- a lízingdíjak jelenértékének összessége eléri a mögöttes eszköz valós értékének 90%-át;
- a lízinghez tartozó mögöttes eszköz speciális.

Abban az esetben, ha a lízing futamideje határozatlan a futamidőt a kikényszeríthető időszak becslése alapján kell meghatározni.

6.5.5. Számviteli politika bemutatása: cash-flow kimutatás

A Csoport indirekt módszer szerint állítja össze a cash-flow kimutatását, vagyis az adózás előtti eredményből kiindulva a következő korrekciós tételek figyelembevételével vezeti le a pénzeszközök, illetve pénzeszköz-egyenértékesek változását:

- adózás előtti eredményt érintő, de pénzeszköz-állományt nem érintő tételek
- pénzmozgást előidéző, de adózás előtti eredményt nem érintő tételek
- egyéb tételek

6.5.6. Pénzügyi kimutatások összeállításakor alkalmazott számviteli becslések

A pénzügyi kimutatások IFRS-ekkel összhangban való elkészítéséhez bizonyos esetekben (pl. befektetési célú ingatlanok valós értéke, vevőkkel szembeni kétes követelések, pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értéke, értékcsökkenthető eszközök hasznos élettartama) szükség lehet számviteli becslések alkalmazására, hiszen az üzleti tevékenységben rejlő bizonytalanságok következtében a pénzügyi kimutatások nem minden tétele mérhető pontosan.

A becslés nem veszélyezteti a pénzügyi kimutatások megbízhatóságát, amennyiben a Csoport bemutatja, hogy milyen módszerek alapján, milyen korlátok között végezte becsléseit, és biztosítva érzi, hogy a becslési folyamat során nem követett el lényeges hibákat.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott számviteli becsléseket felül kell vizsgálni, amennyiben a körülményekben lényeges változás következik be, illetve új információ válik ismertté.

A számviteli becslésekben bekövetkező változások hatásait jövőre néző alkalmazást követve kell megjeleníteni a következők szerint:

- az eredményben jelentkező hatásokat a változás időszakának és jövőbeni időszakoknak az eredményét módosítva
- az eszközök és kötelezettségek és a saját tőkében megjelenő változásokat a változás időszakában az érintett eszköz, kötelezettség, és saját tőke könyv szerinti értékét módosítva

6.5.7. Jelentős becslések

Számviteli szempontból jelentős becslésnek minősül az ingatlanok valós értéke. Ezt külső értékbecsléssel határozza meg a Csoport. Az érték közvetlenül megjelenik a mérlegben, illetve a változás hatása közvetlenül a nettó eredményt érinti. Rendkívül jelentős becslésnek minősül egyrészt lehetséges nagyságrendje miatt, illetve azért, mert az eredményben megjelenik egy még nem realizált tétel és e nem realizált tétel – kedvezőtlen esetben – úgy változtathat irányt (fordulhat meg), hogy nem realizálódik.

A pénzügyi eszközökre kiszámított várható értékvesztés és az ezzel kapcsolatos eredményhatás szintén becslés eredménye, amely jelentősen módosíthatja a mérlegértéket és az eredményt.

6.5.8. Számviteli politika változásai, a pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások

A Csoport nem változtatta meg a számviteli politikáját 2024. évről 2025. évre.

Az új standardok bevezetésével és a korábban nem létező tevékenységekkel kapcsolatos számviteli politikák alkalmazása is részét képezi a politikaváltásnak.

A Csoport nem alkalmazott korábban semmilyen standardot, értelmezést vagy módosítást, amelyet kibocsátottak, de még nem lépett hatályba.

A pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában a Csoport nem alkalmazta a következő új és felülvizsgált IFRS számviteli standardokat, amelyek már kiadásra kerültek, de még nem léptek hatályba.

- IFRS 9 és IFRS 7 módosításai: A pénzügyi instrumentumok besorolásának és értékelésének módosításai
- IFRS 9 és IFRS 7 módosításai: Természettől függő villamos energiára hivatkozó szerződések
- Az IAS 21 módosításai: A devizaárfolyamok változásainak hatásai (a EU befogadás még folyamatban van a hiperinflációs prezentációs pénznemre áttérés kapcsán)
- Az IFRS Számviteli Standardok éves fejlesztései – 11. kötet: IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 és IAS 7
- IFRS 18 Pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele
- IFRS 19 Nyilvános elszámolási kötelezettség nélküli leányvállalatok: közzétételek (a EU befogadás még folyamatban van)

Az igazgatóság nem várja, hogy a fenti standardok alkalmazása jelentős hatással lesz a Csoport jövőbeli pénzügyi kimutatásaira, kivéve az IFRS 18-at, amely átalakítja a pénzügyi kimutatások bemutatását.

Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai – A pénzügyi instrumentumok besorolásának és értékelésének módosításai

Elektronikus átutalással rendezett pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettség kimutatásból való kivezetése

A módosítások lehetővé teszik a gazdálkodó egységek számára, hogy az elektronikus fizetési rendszerrel rendezett pénzügyi kötelezettséget (vagy annak egy részét) a rendezés napja előtt teljesítettnek (és kimutatásból kivezethetőnek) tekintsék, ha meghatározott kritériumok teljesülnek. Ha egy gazdálkodó egység ezt a számviteli politikát alkalmazza, akkor azt minden, ugyanazon elektronikus fizetési rendszeren keresztül végzett rendezésre alkalmaznia kell.

Pénzügyi eszközök besorolása

Az alapvető hitelezési megállapodással összhangban lévő szerződéses feltételek

A módosítások útmutatást nyújtanak arra vonatkozóan, hogy a gazdálkodó szervezet hogyan értékelje, hogy egy pénzügyi eszköz szerződéses cash flow-ja összhangban van-e egy alapvető hitelezési megállapodással. Ezzel a gazdálkodó szervezetek számára segítséget kívánnak nyújtani a szerződéses cash flow jellemzőinek értékelésére vonatkozó követelmények alkalmazásában olyan pénzügyi eszközök esetében, amelyek környezeti, társadalmi és irányítási (ESG) szempontokkal kapcsolatos jellemzőkkel rendelkeznek.

Visszkereseti jellemzőkkel rendelkező eszközök

A módosítások pontosítják a „visszkereset” kifejezés leírását, különös tekintettel arra, hogy egy pénzügyi eszköz akkor rendelkezik visszkereseti jellemzőkkel, ha a gazdálkodó szervezet végső jogát a cash flow-k fogadására szerződésileg a meghatározott eszközök által generált cash flow-kra korlátozzák.

Szerződésileg kapcsolódó instrumentumok

A módosítások tisztázzák a szerződésileg összekapcsolt instrumentumok jellemzőit, amelyek megkülönböztetik őket más visszkereseti jellemzőkkel rendelkező pénzügyi eszközöktől. Konkrétan a módosítások kiemelik, hogy az ilyen instrumentumok esetében a több szerződésileg összekapcsolt instrumentumot (tranche-t) használó pénzügyi eszközök tulajdonosainak kifizetéseinek prioritását egy vízesésszerű kifizetési struktúra határozza meg, ami hitelkockázat-koncentrációt és a veszteségek aránytalan elosztását eredményezi a különböző tranche-ok tulajdonosai között. A módosítások azt is megjegyzik, hogy nem minden, több adósságinstrumentummal végzett tranzakció felel meg a több szerződésileg kapcsolódó instrumentummal végzett tranzakciók kritériumainak, hanem ehelyett lehetnek kölcsönnyújtási megállapodások kiterjesztett hitelvédelemmel. Ezen túlmenően a módosítások tisztázzák, hogy az alapul szolgáló poolban lévő instrumentumokra való hivatkozás magában foglalhat olyan pénzügyi instrumentumokat is, amelyek nem tartoznak a besorolási követelmények hatálya alá.

Közzététel

FVTOCI-ként kijelölt saját tőke instrumentumokba történő befektetések.

Az IFRS 7 követelményei módosulnak, és előírják, hogy a gazdálkodó egységnek közzé kell tennie az időszakban az egyéb átfogó jövedelemben bemutatott valós érték nyereségét vagy veszteségét, külön feltüntetve az időszakban kimutatásból kivezetett befektetésekhez kapcsolódó valós érték nyereségét vagy veszteségét, valamint az időszak végén tartott befektetésekhez kapcsolódó valós érték nyereségét vagy veszteségét.

A szerződéses cash flow-k időzítését vagy összegét megváltoztatható szerződéses feltételek.

A módosítások előírják, hogy a gazdálkodó szervezetnek közzé kell tennie azokat a szerződéses feltételeket, amelyek megváltoztathatják a szerződéses cash flow-k időzítését vagy összegét egy olyan függő esemény bekövetkezése (vagy elmaradása) esetén, amely nem kapcsolódik közvetlenül az alapvető hitelezési kockázatok és költségek változásaihoz. A követelmények az amortizált bekerülési értéken vagy FVTOCI-ként értékelhető pénzügyi eszközök minden osztályára és az amortizált bekerülési értéken értékelhető pénzügyi kötelezettségek minden osztályára vonatkoznak.

A módosításokat az IAS 8 szerint visszamenőlegesen kell alkalmazni, bizonyos kivételekkel.

Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései

Az IASB éves fejlesztési folyamatának részeként öt IFRS számviteli standard módosítását tette közzé.

IFRS 1 Nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok első alkalommal történő alkalmazása – Fedezeti elszámolás első alkalommal alkalmazók esetében

Az IFRS 9 követelményeivel való összhang érdekében az IFRS 1:B5-B6 módosításra került, hogy a fedezeti elszámolás „minősítési kritériumaira” (a „feltételek” helyett) hivatkozzon, és hogy az IFRS 1 érthetőségének javítása érdekében hivatkozásokat adjon az IFRS 9:6.4.1-re. IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzétételek – A kimutatásból való kivezetésből származó nyereség vagy veszteség

A módosítások törlik az IFRS 7:B38-ban szereplő elavult hivatkozást egy olyan bekezdésre, amelyet az IFRS 13 kiadásakor töröltek, és összehangolják e bekezdés szövegét az IFRS 13-ban használt kifejezésekkel.

Útmutatás az IFRS 7 alkalmazásához – A valós érték és a tranzakciós ár közötti halasztott különbözet közzététele

A módosítások frissítik az IFRS 7:IG14-et, hogy az adott bekezdés megfogalmazása összhangba kerüljön az IFRS 7:28-cal, és javítják az IFRS 7:IG14 példájában szereplő megfogalmazás belső következetességét.

Útmutatás az IFRS 7 alkalmazásához – Bevezetés és hitelkockázati közzétételek

A módosítások az IFRS 7:IG1-hez egy nyilatkozatot adnak hozzá, amely tisztázza, hogy az útmutatás nem feltétlenül illusztrálja az IFRS 7 hivatkozott bekezdéseiben szereplő összes követelményt. A módosítások egyszerűsítik az IFRS 7:IG20B-ben nem illusztrált követelmények magyarázatát is.

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok – Lízingkötelezettségek kivezetése

A módosítások az IFRS 9.2.1(b)(ii) bekezdésébe hivatkozást adnak az IFRS 9:3.3.3 bekezdésre, amely tisztázza, hogy ha a lízingbe vevő megállapította, hogy a lízingkötelezettség az IFRS 9 szerint megszűnt, akkor az IFRS 9:3.3.3 bekezdést kell alkalmaznia, és ezért az ebből eredő nyereséget vagy veszteséget az eredményben kell elszámolnia.

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok – Tranzakciós ár

A módosítások az IFRS 9.5.1.3-ban szereplő „tranzakciós ár (az IFRS 15 meghatározása szerint)” kifejezést „az IFRS 15 alkalmazásával meghatározott összeg” kifejezéssel helyettesítik, hogy megszüntessék az IFRS 9.5.1.3 és az IFRS 15 követelményei közötti ellentmondást, amely szerint a követelést a bevételként elszámolt tranzakciós ár összegétől eltérő összegben kell értékelni. Ezenkívül az IFRS 9 A. mellékletéből törlik az „ügyleti ár” (az IFRS 15 meghatározása szerint) hivatkozást.

IFRS 10 Konzolidált pénzügyi kimutatások – A „de facto ügynök” meghatározása

A módosítások arra a problémára reagálnak, hogy az IFRS 10:B73-B74 követelményei bizonyos helyzetekben ellentmondásosak lehetnek. Az IFRS 10:B73 a „de facto ügynököket” a befektető nevében eljáró felekként definiálja, és kimondja, hogy annak megállapítása, hogy más felek de facto ügynökként járnak-e el, megítélést igényel. Az IFRS 10:B74 második mondata azonban egyértelműbb megfogalmazást tartalmaz, és kimondja, hogy egy fél akkor minősül de facto ügynöknek, ha a befektető tevékenységét irányító felek képesek arra utasítani azt a felet, hogy a befektető nevében járjon el. A módosítások frissítik az IFRS 10:B74-et, hogy kevésbé egyértelmű megfogalmazást használjon, és tisztázza, hogy az IFRS 10:B74-ben leírt kapcsolat csak egy példa olyan körülményre, amelyben megítélés szükséges annak meghatározásához, hogy egy fél tényleges megbízottként jár-e el.

IAS 7 Pénzforgalmi kimutatás – Költségmódszer

A módosítás az IAS 7:37-ben a „költségmódszer” kifejezést „beszerzési értéken” kifejezéssel helyettesíti, összhangban a „költségmódszer” meghatározásának eltávolításával az IFRS számviteli standardokból.

Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai – Természetfüggő villamos energiára vonatkozó szerződések

Az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok módosításai

A módosítások az IFRS 9 következő követelményeit érintik:

- az IFRS 9 saját felhasználásra vonatkozó követelményei módosulnak, hogy magukban foglalják azokat a tényezőket, amelyeket a gazdálkodó szervezetnek figyelembe kell vennie az IFRS 9:2.4 alkalmazásakor a megújuló villamos energia vásárlására és átvételére vonatkozó szerződések esetében, amelyeknél a villamos energia termelésének forrása természetfüggő; és
- az IFRS 9 fedezeti elszámolási követelményei módosulnak, hogy egy gazdálkodó szervezet, amely meghatározott jellemzőkkel rendelkező, természetfüggő megújuló villamos energiára vonatkozó szerződést használ fedezeti instrumentumként:
- meghatározott kritériumok teljesülése esetén a változó mennyiségű előre jelzett villamosenergia-tranzakciókat fedezett tételként jelölje meg; és
- a fedezett tétel értékelése a fedezeti eszközhöz használt mennyiségi feltételezésekkel megegyező feltételezésekkel.

Az IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzétételek és az IFRS 19 Nyilvános elszámoltathatósággal nem rendelkező leányvállalatok: közzétételek módosításai

Az IFRS 7 és az IFRS 19 módosításra került, hogy bevezessék a meghatározott jellemzőkkel rendelkező, természetfüggő villamosenergia-szerződésekre vonatkozó közzétételi követelményeket.

A módosítások a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra vonatkoznak, de korábbi alkalmazásuk is megengedett. A saját felhasználásra vonatkozó mentességre vonatkozó módosításokat az IAS 8 szerint visszamenőlegesen kell alkalmazni, az első alkalmazás időpontjában fennálló tényeket és körülményeket figyelembe véve. A fedezeti elszámolási követelményekre vonatkozó módosításokat előre tekintően kell alkalmazni az első alkalmazás időpontjában vagy azt követően kijelölt új fedezeti kapcsolatokra.

IFRS 18 Pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele

Az IFRS 18 felváltja az IAS 1-et, az IAS 1 számos követelményét változatlanul átveszi, és új követelményekkel egészíti ki azokat. Ezenkívül az IAS 1 egyes bekezdései átkerültek az IAS 8-ba és az IFRS 7-be. Továbbá az IASB kisebb módosításokat hajtott végre az IAS 7-ben és az IAS 33-ban (Egy részvényre jutó eredmény).

Az IFRS 18 új követelményeket vezet be a következők tekintetében:

- meghatározott kategóriák és meghatározott részösszegek bemutatása az eredménykimutatásban
- a vezetőség által meghatározott teljesítménymutatók (MPM) közzététele a pénzügyi kimutatások mellékletében
- az összesítés és bontás javítása.

A gazdálkodó egységeknek az IFRS 18-at a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra kell alkalmazniuk, de a korábbi alkalmazás is megengedett. Az IAS 7 és az IAS 33 módosításai, valamint a felülvizsgált IAS 8 és IFRS 7 akkor lépnek hatályba, amikor a gazdálkodó egység az IFRS 18-at alkalmazza. Az IFRS 18 visszamenőleges alkalmazást ír elő, meghatározott átmeneti rendelkezésekkel.

A Csoport előrejelzése szerint ezeknek a módosításoknak az alkalmazása hatással lehet a Csoport jövőbeli pénzügyi kimutatásaira, mivel az eredménykimutatásban szereplő besorolás jelentősen megváltozik.

IFRS 19 Nyilvános elszámolási kötelezettség nélküli leányvállalatok: közzétételi kötelezettségek

Az IFRS 19 lehetővé teszi, hogy a jogosult leányvállalatok (azaz azok a leányvállalatok, amelyek nem rendelkeznek nyilvános elszámolási kötelezettséggel, és amelyek végső vagy közbelső anyavállalata az IFRS számviteli standardoknak megfelelő, nyilvánosan hozzáférhető konszolidált pénzügyi

kimutatásokat készít) csökkentett közzétételi kötelezettséget alkalmazzanak, amikor pénzügyi kimutatásaikban az IFRS számviteli standardokat alkalmazzák.

Az új standard a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra vonatkozik, de korábbi alkalmazása is megengedett. A Csoport anyavállalata az IFRS 19-et nem alkalmazhatja, a leányvállalat egyedi pénzügyi kimutatásait még a magyar szabályok szerint készíti.

6.6. Átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

6.6.1. Árbevétel

Árbevétel (eFt)	2025.12.31	2024.12.31
Budapest, Illatos út 7/A.	20 085	26 509
Győr	212 058	200 781
Budapest, Gyömrői út 148.	127 418	118 071
Szekszárd	152 423	146 145
Baja	137 986	143 203
Miskolc	106 219	107 949
Dombóvár	(460)	7 850
Szekszárd - parkoló	492	-
Összesen	756 221	750 508

Az árbevétel bérleti és üzemeltetési díjakból származik. Az árbevétel összességében kis mértékben növekedett a 2024. évhez képest.

A bérleti és üzemeltetési díjak számítási alapja – néhány kivételtől eltekintve – euró. Ennek megfelelően a forint euróval szembeni erősödése a tárgyévben mérsékelte a bevételek forintban kifejezett növekedését.

A Csoport a bérleti és üzemeltetési díjak esetében az infláció mértékéhez kötött érték követést alkalmaz.

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

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

A Csoport tevékenységét szezonális nem jellemzi.

6.6.2. Egyéb működési bevétel

Egyéb működési bevételek eFt	2025.12.31	2024.12.31
Behajtási költségátalány	961	-
Egyéb működési bevételek	11	241
Kapott késedelmi kamatok	295	9 768
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	-	3 247
Összesen	1 267	13 256

A Csoport 2025. évben is gondot fordított a kintlévőségek behajtására. Ezen eljárás során behajtási költségátalány díj, valamint késedelmi kamat került terhelésre a késedelembe esett vevők felé.

6.6.3. Anyagjellegű ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások	2025.12.31	2024.12.31
Anyagköltség	(4 261)	(6 654)
Egyéb	(4 416)	(1 606)
Karbantartás	(56 642)	(54 328)
Könyvvizsgálat, könyvelés, egyéb számviteli szolgáltatás	(16 016)	(9 756)
Menedzsment szolgáltatás	(31 200)	(29 400)
Műszaki felülvizsgálat-ellenőrzés	-	(17)
Posta, telefon költsége	(125)	(912)
Részvényekhez kapcsolódó költségek	(4 170)	(4 279)
Szakértői tanácsadás	(30 453)	(40 706)
Utazás, közlekedés költsége	(30)	(153)
Igénybe vett szolgáltatások értéke	(143 052)	(141 157)
Egyéb szolgáltatások értéke	(11 069)	(10 059)
Összesen	(158 382)	(157 870)

Az anyagjellegű ráfordítások a tárgyévben összességében nem változtak jelentősen az előző évhez képest, ami reáltértéken megtakarítást jelent.

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

6.6.4. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások	2025.12.31	2024.12.31
Béreköltség	(14 690)	(14 170)
Személyi jellegű egyéb kifizetések	(20 472)	(20 938)
Bérráulékok	(4 170)	(4 181)
Összesen	(39 332)	(39 289)

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

A Csoport statisztikai állományi létszáma 2025. évben 1 (azaz egy) fő, míg az igazgatósági, valamint a felügyelőbizottsági és auditbizottsági tagok létszáma további 6 (azaz hat) fő volt (ld. 6.8.3 pont).

6.6.5. Értékcsökkenés és értékvesztés

	2025.12.31	2024.12.31
Immateriális javak	(2 318)	-
Használati jogi eszközök	-	(125)
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	(522)	(913)
Értékcsökkenés	(2 840)	(1 038)
Vevőkövetelések értékvesztése	(28 532)	(5 531)
Várható hitelezési veszteség (ECL) - előlegek	-	(15)
Várható hitelezési veszteség (ECL) - pénzeszközök	24	(17)
Értékvesztés	(28 508)	(5 563)
Összesen	(31 348)	(6 601)

A Csoport tulajdonában lévő, nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt értékcsökkenés 522 eFt, a használati jogi eszköz után elszámolt értékcsökkenés 2.318 eFt volt a vizsgált időszakban.

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

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

A tárgyidőszakban - elsősorban a 90 napon túli vevőkövetelések állományának növekedése miatt – 28.532 eFt értékvesztés elszámolására került sor. A Csoport mindent megtesz a kintlévőségek kezelése során azok beszedése érdekében.

6.6.6. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete

A Csoport az Euro-Immo Expert Kft. által a befektetési célú ingatlanok fordulónapi piaci értékének meghatározására készített értékbecslések alapján 148 493 eFt összegű nyereséget számolt el értékelési különbözete címén.

6.6.7. Egyéb működési ráfordítások

Egyéb működési ráfordítások eFt	2025.12.31	2024.12.31
Adott késedelmi kamatok	-	(63)
Behajthatatlan követelés	(7 104)	-
Egyéb működési ráfordítások	(1 173)	(449)
Építményadó	(32 183)	(29 947)
Telekadó	(2 975)	(2 645)
Összesen	(43 435)	(33 104)

Az egyéb működési ráfordítások növekedését egyrészt a CCYY 08 Kft. vevői követelésének kivezetése okozza, valamint mind az építményadó mind a telekadó mértéke nőtt 2024. évhez képest.

6.6.8. Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások

Pénzügyi bevételek (eFt)	2025.12.31	2024.12.31
Árfolyamnyereség (nem realizált)	1 376	888
Árfolyamnyereség (realizált)	2 356	7 030
Kamatbevétel	3 061	2 185
Összesen	6 793	10 103
Pénzügyi ráfordítások		
	2025.12.31	2024.12.31
Árfolyamveszteség (nem realizált)	(5 681)	(1 290)
Árfolyamveszteség (realizált)	(5 119)	(6 281)
Egyéb pénzügyi ráfordítás	-	(422)
Kamatráfordítás	(101 502)	(72 835)
Óvadéki díj	(1 224)	(2 207)
Összesen	(113 526)	(83 035)

A Csoport döntően (99,69%) euróban vannak denominálva, viszont a bérlők 44,51%-a forintban fizeti a bérleti díjat. A forint euróhoz képest történő erősödése a 2025-ös év során mintegy négymillió forint értékű nem realizált árfolyamveszteséget okozott. A Csoport finanszírozási struktúrája kedvező, mindazonáltal a 2025. üzleti évben jelentősen, 28 667e Ft-tal megemelkedtek a kamatterhek.

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

6.6.9. Tényleges adóráfordítás-Halasztott adó

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

6.6.10. Egy részvényre jutó eredmény

	2025.12.31	2024.12.31
Adózott eredmény (eFt)	522 772	1 041 605
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	6 000 000	6 000 000
Egy részvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)	87,13	173,60
Egy részvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)	87,13	173,60

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

A törzsrészesvények súlyozott átlaga nem változott 2025-2024-as években.

6.7. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

6.7.1. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanok (eFt)	Aktivált érték	2025.évi beszerzések, előlegek	2025. évi kivezetések	Átértékelés piaci értékre 2025.évben	2025.12.31
Budapest, Illatos út 7/A.	620 000	539		(20 539)	600 000
Győr	2 790 000	-		230 000	3 020 000
Budapest, Gyömrői út 148.	1 590 000	4 807		(104 807)	1 490 000
Szekszárd	2 740 000	9 453		100 547	2 850 000
Baja	1 880 000	-		(50 000)	1 830 000
Miskolc	1 306 000	-		3 000	1 309 000
Dombóvár	669 000	14 708		(13 708)	670 000
Gyöngyös	141 700	141 700	(141 700)	4 000	145 700
Összesen	11 736 700	171 207	(141 700)	148 493	11 914 700

A befektetési célú ingatlanok állománya 29 507 eFt-tal nőtt a vizsgált időszakban, valamint 148 493 eFt felértékelődést számolt el a Társaság a vizsgált időszakban.

A gyöngyösi ingatlanok apportba adása történt a Csoport SZIT projektársasága, a De Perla Ingatlanhasznosító Kft. részére.

2024.évi összehasonlító adat:

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

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

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

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

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

A Csoport a fordulónapon az Euro-Immo Expert Kft., által készített értékelések alapján határozta meg a befektetési célú ingatlanok piaci értékét. A dombóvári ingatlan esetében piaci összehasonlító módszerrel készült az értékelés. A többi ingatlan esetében a hozamszámításon alapuló módszer szerint készített értékelések alapján határozták meg a befektetési célú ingatlanok piaci értékét.

Az értékelések eredményeképpen a tárgyévben 148.493 eFt nyereség került elszámolásra a befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete címén.

A befektetési célú ingatlanok a bankhitelek fedezetét is képezik, így az érintett ingatlanok zálogjoggal és elidegenítési tilalommal terheltek. A konkrét terhekről a 6.7.12 és a 6.8.6 pontok adnak részletes információt.

6.7.2. Immateriális javak, használati jog eszközök és tárgyi eszközök

Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)	Bruttó érték				
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró
	2025.01.01				2025.12.31
Immateriális javak	107	-	-	-	107
Használati jogi eszköz	11 278	-	-	-	11 278
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	5 805	-	-	-	5 805
Összesen	17 190	-	-	-	17 190

Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)	Értékcsökkenési leírás				
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró
	2025.01.01				2025.12.31
Immateriális javak	107	-	-	-	107
Használati jogi eszköz	125	2 318	-	-	2443
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	4 479	522	-	-	5001
Összesen	4 711	2 840	-	-	7551
Nettó érték 2024.12.31					12 479
Nettó érték 2025.12.31					9 639

Az immateriális javak és tárgyi eszközök fordulónapi állománya elsősorban számítástechnikai szoftverekből és hardverekből áll. Továbbá a 2024. évtől kezdődően egy személygépkocsi bérleti szerződés IFRS 16 szerinti használati jogi eszközként kerül kimutatásra.

6.7.3. Befektetési célú ingatlanok hasznosulása

A Csoport nem kötött pénzügyi lízing szerződést egyik tulajdonában álló ingatlan vonatkozásában sem. A Csoport ingatlanjainak gazdasági élettartama jelentősen meghaladják a megkötött bérleti szerződések időtartamát. E bérleti szerződések szerint a bérlők kötelesek a bérbeadónak bérleti díjat fizetni (amely bérleti díjak jelenértékének összessége nem éri el a mögöttes bérlemények valós értékének 90%-át), a bérbeadó pedig köteles a bérlemény használatát átengedni.

A megkötött szerződések értelmében a bérlőknek nincsen vételi opciójuk a bérleményre sem a bérleti szerződések időtartama alatt, sem a szerződések lejártát követően.

6.7.4. Halasztott adókövetelés és kötelezettség

A Csoport szabályozott ingatlanbefektetési társaságként társasági adó, iparűzési adó és innovációs járulék fizetésére nem kötelezett, így halasztott adókövetelést vagy - kötelezettséget sem mutat ki a mérlegében, mert ilyen egyenleget nem lehetett azonosítani. A nyereségadóhoz kapcsolódó közzétételeket – tekintettel arra, hogy nem alanya nyereségadónak – mellőzi.

6.7.5. Készlet

Készletek	2025.12.31	2024.12.31
Közvetített szolgáltatások	2 150	-
Összesen	2 150	-

A készletek között a Csoport a továbbszámítás céljából igénybe vett, de a fordulónapig még ki nem számlázott közvetített szolgáltatások értékét mutatja ki.

6.7.6. Vevőkövetelések

eFt	Vevőkövetelések harmadik féllel szemben		Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Nem lejárt	44 281	55 625	10 456	40 362
1-30 nap	13 248	31 837	16 771	108
31-60 nap	-	129	15 945	-
61-90 nap	16	-	18 004	-
91-180 nap	16	2 723	28 187	-
181-360 nap	-	113	11 230	-
360 nap <	25 443	30 327	10 217	-
Könyv szerinti érték	83 004	120 754	110 810	40 470
Értékvesztés	(26 291)	(33 291)	(35 938)	(407)
Összesen	56 713	87 463	74 872	40 063

A harmadik féllel szembeni vevőkövetelések záróértéke tovább csökkent – -37 751 eFt-tal - 2024.12.31-éhez viszonyítva.

Az eltérés főbb oka:

- a Csoport előző évben megkezdett kintlévőség kezelési stratégiája okán a fizetési hajlandóság javuló tendenciája

A 360 napot meghaladó követelések csökkentek az előző üzleti évhez képest, ami szintén ezen kintlévőségkezelő stratégia eredménye.

A Csoport számviteli politikája szerint 61-90 napos késedelem esetén 10%, 91-180 napos késedelem esetén 50%, 181-360 napos késedelem esetén 75%, 360 napon túli késedelem esetén 100% mértékű értékvesztés (ECL) elszámolására kerül sor. Ez alapján a fordulónapon 62 229 eFt összegű értékvesztés került kimutatásra a Csoport mérlegében.

6.7.7. Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések

Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (eFt)	2025.12.31	2024.12.31
Adósságszolgálati tartalék számla	19 000	19 000
ÁFA-követelés	9 387	-
Bevételek elhatárolása (aktív)	144	-
Egyéb adó- és járulékkövetelések	-	1
Egyéb adott előleg	1 870	-
Egyéb követelés kapcsolt vállalkozással szemben	-	941
Előlegekre, követelésekre elszámolt hitelezési veszteség	-	(14)
Költségek, ráfordítások elhatárolása (aktív)	-	1 077
Szolgáltatásokra adott előlegek	25 000	25 195
Összesen	55 401	46 200

A 2022-es üzleti év során folyósított 25.000 eFt összegű, a felújításra kerülő ingatlanok bérlői összeállítására vonatkozó tanácsadás címén adott előleg továbbra is szerepel a könyveinkben. A Csoport ezen a pozíción mutatja ki banknál adósságszolgálati tartalékként tartott számlapénzét, mivel az nem felel meg a pénzeszköz (vagy egyenértékese) fogalmának, hisz nem szabadon hozzáférhető nagyon rövid időn belül.

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

6.7.8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

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

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	2025.12.31	2024.12.31
Pénztár	21	275
Folyószámla	8 696	87 926
Lekötött betétek	42 047	-
Felújítási alap számla	-	29 127
Bank	50 743	117 053
Pénzeszközök várható hitelezési vesztesége	(7)	(17)
Összesen	50 757	117 311

Pénzeszköz egyenértékessel a Csoport nem rendelkezett egyik időszak végén sem.

A pénzeszközök valós értéke megfelel a könyv szerinti értéknek.

6.7.9. Alaptőke (jegyzett tőke)

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. alaptőkéje 6 000 000 db (azaz hatmillió darab) egyenként 1 000, - Ft (azaz egyezer forint) névértékű törzsrészevényből áll. Minden 1 000, - Ft (azaz egyezer forint) névértékű részvény után a részvényest egy szavazat illeti meg. Az alaptőke összege nem változott a vizsgált időszakban.

Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

6.7.10. Eredménytartalék

Az eredménytartalék a felhalmozott eredményt tartalmazza, amelyet a jóváhagyott osztalékkal kell csökkenteni. Az eredménytartalékkal szemben közvetlenül nem került elszámolásra semmi.

6.7.11. Bankhitelek

Pénzintézet	Hitel típusa	Finanszírozás célja	Folyósítás dátuma	Kamatláb	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	2025.12.31
Raiffeisen Bank Zrt	EXIM refinanszírozási hitel	Budapest, 42296/7 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan megvásárlásának finanszírozása	2020.10.15	1,35 %	64 286	48 214	-	112 500
Raiffeisen Bank Zrt	NHP hitel	Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozására (Győr)	2020.11.03	1,80 %	97 146	929 750	-	1 026 896
Raiffeisen Bank Zrt	NHP hitel	Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozására (Baja, Miskolc, Szekszárd)	2021.04.15	1,80 %	131 633	550 820	1 057 113	1 739 566
Raiffeisen Bank Zrt	SZB GO hitel	Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása	2022.03.25	0,50 %	121 212	484 848	121 212	727 273
Raiffeisen Bank Zrt	SZB GO hitel	Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása	2023.03.01-től több részletben	1,00 %	140 000	315 000	-	455 000
Bankhitelek (részösszeg)					554 277	2 328 632	1 178 325	4 061 235
Hitelek kamattámogatása								(447 508)
Összesen								3 613 726

A Csoport minden pénzintézetekkel szemben fennálló hiteltartozása forintban denominált. A fenti táblázatban található kamatlábak fix kamatlábak a kölcsönök teljes futamidejére vonatkozóan (melyek tartalmazzák a Csoport által fizetendő ügyleti kamatot, ügyleti kezelési költséget, azonban nem tartalmazza az SZB GO hitelhez kapcsolódó Garantiqa Hitelgarancia

Zrt. 80%-os készfizető kezességvállalásának költségeit). A Csoport által a bankhitelei után fizetett effektív kamat a 2025-ös pénzügyi évben 1,41% p.a. volt.

A hitelek becsült valós piaci értéke mintegy 447 508 eFt-tal alacsonyabb a könyv szerinti értéknél. A számítást a mérlegkészítés időpontjában a lehívott bankhitelek lejáratára vonatkozó BIRS² alapulvételével lehetett elkészíteni. Ez a kedvező különbség akkor kerülne realizálásra, ha a kötelezettségeket azonnal piaci alapúra cserélné a Csoport. Ha a hitelek szerződés szerinti teljesítéssel járnak le, akkor a valós érték különbség az alacsonyabb kamatráfordítás útján jelentkezik. E különbség, ha a hitel változatlan formában fut le, folyamatosan csökken.

6.7.12. Kölcsön kapcsolt felektől

Ezen a pozíción a Csoport az anyavállalatától kapott kölcsönét mutatja. A kölcsön alárendelt a bankhitelek tekintetében. A kölcsön kamata a jegybanki alapkamat öt százalékponttal növelt értéke. A kölcsön lejáratára 2026. december 31.

6.7.13. Lízing kötelezettségek

Lízing kötelezettségek (eFt)	Változás			Átsorolás rövid lejáratra	Záró 2025.12.31
	Nyitó 2025.01.01	Növekedés	Csökkenés (Törlesztés)		
AAJC-406 hosszú lejárat	9 366	-	-	(2 033)	7 333
AAJC-406 rövid lejárat	1 820	-	(1 826)	2 033	2 026
Lízing kötelezettségek (eFt)	11 186	-	(1 826)	-	9 359

²Budapesti Kamatswap Ügyletek (BIRS) pénzügyi referenciamutató

6.7.14. Egyéb kötelezettségek

eFt	2025.12.31	2024.12.31
Bérleti szerződésekhez kapcsolódóan kapott óvadék	41 938	51 214
Kamattámogatás	447 509	602 179
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	489 447	653 393
ÁFA-kötelezettség	4 950	10 573
Behajtási költségátalány	48	-
Egyéb adó és járulék kötelezettségek	1 550	1 542
Egyéb kötelezettség	6	161
Költségek, ráfordítások elhatárolása (passzív)	10 668	10 374
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	2 308	2 263
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	19 530	24 913

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

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

A rövid lejáratú kötelezettségek fordulónapi egyenlege nagyrészt a hitelkamatok és az egyes működési költségek elhatárolását, valamint jövedelem-elszámolási számlán megjelenő munkavállalókkal szembeni kötelezettségeket, valamint a 2026. évben esedékes ÁFA kötelezettséget tartalmazza.

Előző üzleti évben ÁFA követelése volt a Csoportnak.

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

6.7.15. Szállítói kötelezettségek

Szállítói kötelezettségek (eFt)	2025.12.31	2024.12.31
Harmadik féllel szemben	35 277	47 376
Eprolius Hungary Zrt.	2 994	199
Gordiusz '95 Zrt.	96 599	93 392
WE LOVE MONYO Kft.	476	476
Kapcsolt vállalkozásokkal szemben		
Összesen	100 069	94 067
LISS Zrt	64	54
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	64	54
Összesen	135 410	141 497

A harmadik féllel szembeni szállítói kötelezettségek összege csökkent 2024.12.31-hez képest, valamint a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni szállítói kötelezettség is csökkenést mutat, ami betudható a vevő kintlévőségkezelési stratégia eredményességének következményeként.

Az összes szállítói kötelezettség 4,3%-kal csökkent.

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

6.7.16. Valós érték hierarchia

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

A Csoport az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik		
Megnevezés	2025.12.31	2024.12.31
Vevőkövetelések	131 583	127 526
Adósságszolgálati tartalék számla	19 000	19 000
Pénzeszköz és egyenértékeseik	50 757	117 311
Összesen	201 340	263 837
Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik		
Megnevezés	2025.12.31	2024.12.31
Banki hitelek	3 613 726	3 879 328
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	748 395	288 286
Szállítói kötelezettségek	135 410	141 497
Lízingkötelezettség	9 360	11 186
Kapott óvadék	41 938	51 214
Összesen	4 548 829	4 371 511

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

	2025.12.31		
	1.szint	2.szint	3.szint
Pénzügyi eszközök			
Vevőkövetelések	-	-	131 583
Adósságszolgálati tartalék számla	-	-	19 000
Pénzeszközök és egyenértékesek	50 757	-	-
Eszközök (összesen)	50 757	-	150 583
Pénzügyi kötelezettségek			
Banki hitelek	-	-	3 613 726
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	-	-	748 395
Szállítói kötelezettségek	-	-	135 410
Lízingkötelezettség	-	-	9 360
Kapott óvadék	-	-	41 938
Kötelezettségek (összesen)	-	-	4 548 829

Összehasonlító adatok 2024. évre:

	2024.12.31		
	1.szint	2.szint	3.szint
Pénzügyi eszközök			
Vevőkövetelések	-	-	127 526
Adósságszolgálati tartalék számla	-	-	19 000
Pénzeszközök és egyenértékesek	117 311	-	-
Eszközök (összesen)	117 311	-	146 526
Pénzügyi kötelezettségek			
Banki hitelek	-	-	3 879 328
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	-	-	288 286
Szállítói kötelezettségek	-	-	141 497
Lízingkötelezettség	-	-	11 186
Kapott óvadék	-	-	51 214
Kötelezettségek (összesen)	-	-	4 371 511

6.8. Egyéb közzétételek

6.8.1. Előző időszaki adatok módosításai

A Csoport a tárgyév során felülvizsgálta a 2024. üzleti évben elszámolt egyes, összesen 24 488 e Ft értékű tételek számviteli kezelését. A felülvizsgálat alapján megállapításra került, hogy az érintett tételek gazdasági tartalmuk szerint a Csoport által igénybe vett szolgáltatásokhoz kapcsolódnak, amelyek a kapcsolódó beruházások bekerülési értékének részeként kerültek elszámolásra, a Csoport azonban a továbbszámlázott szolgáltatások bekerülési értékében jelenítette meg ezeket a tételeket.

Mivel a Csoport e tranzakciók során közvetítőként járt el, az érintett összegek nem képezik a Csoport saját teljesítésének ellenértékét. Ennek megfelelően a Csoport a 2024. üzleti évre vonatkozóan az érintett tételek bemutatását módosította, amely kizárólag az árbevétel bemutatását érintette.

Az eredménykimutatás sorai a következőképpen módosultak:

	2024.12.31		2024.12.31
	auditált	Módosítás	auditált
	módosított		eredeti
Árbevétel	750 508	(24 488)	726 020
Egyéb működései bevétel	13 256	-	13 256
Anyagjellegű ráfordítások	(157 870)	-	(157 870)
Személyi jellegű ráfordítások	(39 289)	-	(39 289)
Értékcsökkenés és értékvesztés	(6 601)	-	(6 601)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	587 637	-	587 637
Egyéb működési ráfordítások	(33 104)	-	(33 104)
Működési eredmény	1 114 537	(24 488)	1 090 049
Pénzügyi bevételek	10 103	-	10 103
Pénzügyi ráfordítások	(83 035)	-	(83 035)
Adózás előtti eredmény	1 041 605	(24 488)	1 017 117
Tényleges adóráfordingás	-	-	-
Halasztott adó	-	-	-
Adózott eredmény	1 041 605	(24 488)	1 017 117
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-
Teljes átfogó jövedelem	1 041 605	(24 488)	1 017 117

A mérlegben a módosítás az eredménytartalék és a szállítók sorokat érintette, illetve közvetve a befektetési célú ingatlanokat, azonban a valós értékelés év végi elszámolása miatt a hatása kioltódott.

6.8.2. Működési szegmens

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

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

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

	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmensek közötti kiszűrés	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	147 503	608 718	-	756 221
Egyéb működési bevétel	94	1 173	-	1 267
Anyagjellegű ráfordítások	(30 820)	(127 562)	-	(158 382)
Személyi jellegű ráfordítások	(7 681)	(31 651)	-	(39 332)
Értékcsökkenés és értékvesztés	(6 114)	(25 234)	-	(31 348)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(125 346)	273 839	-	148 493
Egyéb működési ráfordítások	(15 157)	(28 278)	-	(43 435)
Működési eredmény	(37 522)	667 006	-	629 484
Pénzügyi bevételek	1 168	5 625	-	6 793
Pénzügyi ráfordítások	(21 553)	(91 973)	-	(113 526)
Adózás előtti eredmény	(57 908)	584 659	-	526 751
Tényleges adóráfordítás	-	-	-	-
Halasztott adó	-	-	-	-
Adózott eredmény	(57 908)	584 659	-	526 751

Megnevezés	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmensek közötti kiszűrés	Összesen
Árbevétel külső felektől	147 503	608 718	-	756 221
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	147 503	608 718	-	756 221
-	-	-	-	-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	(57 908)	580 659	-	522 751
Árbevételek levezetése				2025.12.31
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen				756 221
Szegmenshez nem rendelt bevételek				-
Eredmény levezetése				
Szegmenshez rendelt eredmény				526 751
Szegmenshez nem rendelt eredmény				-
Összesen				526 751

2024. évre vonatkozó összehasonlítható adatok:

	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmensek közötti kiszűrés	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	144 580	605 928	-	750 508
Egyéb működési bevétel	2 266	10 990	-	13 256
Anyagjellegű ráfordítások	(26 464)	(131 406)	-	(157 870)
Személyi jellegű ráfordítások	(7 563)	(31 726)	-	(39 289)
Értékcsökkenés és értékvesztés	(1 272)	(5 329)	-	(6 601)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	190 000	397 637	-	587 637
Egyéb működési ráfordítások	(12 511)	(20 593)	-	(33 104)
Működési eredmény	289 036	825 501	-	1 114 537
Pénzügyi bevételek	848	9 255	-	10 103
Pénzügyi ráfordítások	(6 780)	(76 255)	-	(83 035)
Adózás előtti eredmény	283 105	758 501	-	1 041 605
Tényleges adóráfordítás	-	-	-	-
Halasztott adó	-	-	-	-
Adózott eredmény	283 105	758 501	-	1 041 605

Megnevezés	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmen sek közötti kiszűrés	Összesen
Árbevétel külső felektől	144 580	605 928	-	750 508
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	144 580	605 928	-	750 508
-	-	-	-	-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	283 105	758 501	-	1 041 605

Árbevételek levezetése	2024.12.31
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	750 508
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	1 041 605
Szegmenshez nem rendelt eredmény	-
Összesen	1 041 605

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

A Csoport a tevékenységét csak Magyarország területén végzi.

A Csoport jelentős vevői (főbb vásárlói) között három olyan partner található, akiknek az általuk generált árbevétele egyenként túllépi a Csoport összes árbevételének 10%-át. Ezek a bevételek a "Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmensben belül 212 036 eFt értékben kerültek elszámolásra, az „Ipari ingatlanok” szegmensben belül 103 386 eFt értékben a 2025. évben.

6.8.3. Vezető tisztségviselők, vezető tisztségviselők javadalmazása

Az Anyavállalat igazgatóságának tagjai:

Érdi Zoltán Tamás (igazgatóság elnöke)

Dr. Árvai Roland Richárd

Nyíri Szabolcs Gyula

Az Anyavállalat Felügyelőbizottságának tagjai

Hanzsér Irén (elnök)

Kopcsándi Katalin

Molontay Tamás Péter

A tárgyidőszakban az Anyavállalat vezető tisztségviselői a következő javadalmazásban részesültek:

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

Megnevezés	Igazgatóság	Felügyelőbizottság	Összesen
Bérek	10 800	9 000	19 800
Juttatások	-	-	-
Összesen	10 800	9 000	19 800

6.8.4. Kapcsolt felek közötti tranzakciók

	Eprolius Hungary Zrt (anyavállalat)	GORDIUSZ 95' Zrt (kapcsolt vállalat)	Living Bread Hungary Kft. (kapcsolt vállalat)	Monyo Brewing Kft. (kapcsolt vállalat)
Tárgyidőszaki forgalom (2025.12.31)				
Árbevétel	2 591	17 494	30 706	96 712
Anyagköltség	-	-	-	-
Igénybe vett szolgáltatások értéke	34 501	7 404	-	-
Anyagjellegű ráfordítások	34 501	7 404	-	-
Fordulónapi egyenleg (2025.12.31)				
Szállítói kötelezettségek	96 599	2 994	-	-

A Csoportnak a tárgyidőszakban az alábbi eredményt, illetve mérleget érintő tranzakciói voltak kapcsolt vállalatokkal szemben: a Gordiusz 95 Zrt. építési, valamint üzemeltetési tevékenységet végzett, míg a MONYO Brewing Kft. bérlőként van jelen a Budapest, Gyömrői úti ingatlanban.

6.8.5. Fordulónap utáni események

A Csoport nem azonosított jelentősebb mérlegfordulónap utáni eseményt.

A fordulónapot követően a közel-keleti geopolitikai feszültségek erősödtek, ami növelte a globális gazdasági bizonytalanságot. A konfliktus eszkalációja a nemzetközi energia- és pénzügyi piacokon fokozott volatilitást eredményezhet, különösen az olaj- és gázárak alakulásán keresztül.

A Csoport vezetésének megítélése szerint a beszámoló készítésének időpontjáig ezen események a Csoport pénzügyi helyzetére és működésére nem gyakoroltak olyan hatást, amely a pénzügyi kimutatások módosítását indokolná.

6.8.6. Mérlegen kívüli tételek, peres ügyek, szezonális

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

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

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

Biztosítékot nyújtó jogi személy	Biztosítéki érték számítási alapja	Biztosítéki érték számítási alapjának értéke 2023.12.31.-el	A Csoport által a biztosítéki érték cserébe fizetendő éves nettó ügyleti biztosítéki díj
Garantiqa Hitelgarancia Zrt.	1,7 milliárd Ft x 80% = 1,36 milliárd forint	1,3 milliárd forint	0,3% p.a.
Eprolius Hungary Zrt.	2022. június 22-én kötött 700 millió forint keretösszegű Széchenyi Beruházási Hitel GO! hitelből folyósított hitelösszeg biztosítékául szolgáltatott banki fedezeti érték, azzal, hogy ennek maximális értéke nem haladja meg a 700 millió forintot.	700 millió Ft	0,75% p.a.

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

A Csoport kölcsönszerződéseinek tartalmaznak pénzügyi és nem pénzügyi kötelezettségvállalásokat, melyek a szokásos piaci gyakorlattal megegyezők. A konkrét terhekről a 6.7.12 és a 6.7.13 pontok adnak részletes információt.

Azon vállalkozói szerződések közül, amelyeket a Csoport a Gordiusz 95 Zrt.-vel kötött a Csoport tulajdonában lévő ingatlanainak felújítására vonatkozóan, 2025.12.31-i napon a dombóvári ingatlan felújítására vonatkozó szerződés volt nyitott.

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

A Csoport a fordulónapon nem érintett peres eljárásban.

A Yong Duo Kft. bérlővel szembeni követelés tekintetében 2024-ben felszámolási eljárás indult. A felszámolási eljárás a Csoport 43 263,39 EUR és 17 942 985 Ft összegű követelését érinti, beleértve a kapcsolódó járulékokat is. A követelésre a Csoport 100%-os értékvesztést számolt el. A hitelezői igény bejelentésre került, azonban 2025-ben a követelés megtérülésével kapcsolatban érdemi változás nem történt.

A Csoport egy volt alvállalkozójával az Eprolius Ingatlan Nyrt. elszámolási vitában áll nyitott követelések kapcsán, mely vita rendezése jelen beszámoló elkészítésének időpontja után várható.

A Csoport kapcsolt vállalkozásának minősülő Gordiusz 95 Zrt. beszámoló készítésének időpontjában két peres eljárásban érintett, az egyikben a Gordiusz 95' Zrt. elsőfokon, a másik perben pedig másodfokon pernyertes.

A Csoport működésében jelentős szezonális nem tapasztalható.

6.8.7. A Csoport tőkekezelése, egyéb jogszabályi megfelelés

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

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

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

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

	2025.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	6 000 000	6 000 000
Saját tőke	7 148 363	7 041 612
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	119%	117%

Követelmény	2025. mutató	2024. mutató
Legalább 5 Mrd eFt induló tőke	6 Mrd	6 Mrd
Ingatlanportfólió aránya legalább 70% a mérlegfőösszeghez mérve	97,95%	96,99%
Egyetlen ingatlan aránya nem lehet nagyobb, mint 30% a mérlegfőösszeghez mérve	25,35%	22,32%
Visszafizetési kötelezettséget keletkeztető források nem haladhatják meg az ingatlanportfólió értékének 65%-át	31,63%	39,59%
Csak meghatározott tevékenységeket végezhet és csak meghatározott eszközöket birtokolhat	Teljesül	Teljesül
Meghatározott nagyságrendű közkézhányad (legalább 25% a bevezetéskor)	19,97%	25,22%

6.8.8. Pénzügyi kockázatok kezelése

A Csoport eredményét, eszközeinek értékét befolyásolhatják a piaci körülmények, illetve a finanszírozási feltételek változásai, ezért a Csoport e kockázatokat kezeli.

6.8.9. Piaci kockázatok

A Csoport a bérleti díjak meghatározásánál a profitmaximalizálás mellett a bérleti díjak hosszú távon való fenntarthatóságára is törekszik, ezért a bérlőkkel lehetőség szerint határozott idejű, hosszú távú, fix bérleti díjakkal és azok értékkövetésével szerződik. A Csoport a piaci legjobb gyakorlatnak megfelelően euró alapú bérleti szerződések megkötésére törekszik. Mindezek ellenére fennáll annak a kockázata, hogy az így kialakított bérleti díjak a jövőben nem lesznek tartósan elérhetőek, bár a Csoport ingatlan portfóliója továbbra is alatt van, ahol alapvetően nemzetközi, jó bonitású bérlők lesznek a partnerek, így a Csoport várakozásai szerint a jelenlegi, piaci viszonyokat tükröző bérleti díjak az elkövetkező években jelentősen nem változnak.

Az ingatlanokkal, mint a Csoport jövedelemtermelő eszközeivel kapcsolatban is felmerülhetnek fizikai természetű kockázatok, amelyeket a Csoport vagyon-, felelősségbiztosítás és megfelelő bérlői óvadékolás útján kezel.

Érzékenységvizsgálat az EUR/HUF devizapár vonatkozásában

A Csoport üzletmenetében kiemelt jelentősége van az EUR/HUF devizapár árfolyama alakulásának, mivel hosszú távú, euró alapú bérleti és üzemeltetési szerződésekkel rendelkezik bérlőivel (valamint a jövőben megkötendő bérleti szerződések esetében is a piaci gyakorlatnak megfelelően euróban meghatározott díjakra törekszik), költségei viszont jellemzően forintban keletkeznek, ezért a Csoport adózott eredménye és saját tőke értékére érzékenységvizsgálatot végzett a 2024-es és a 2025-ös pénzügyi évre vonatkozóan.

A vizsgálat során a Csoport azt modellezte, hogy az árfolyamváltozás hatása milyen módon érintené az árbevételét és ezen keresztül az adózott eredményt, illetve a saját tőke értékét forintban kifejezve.

A bérleti és üzemeltetési díj jogcímen keletkezett árbevétel euró alapon számított mértéke a teljes bérleti és üzemeltetési díj százalékában az alábbi módon alakul:

	2025.12.31	2024.12.31
Euró alapon számított nettó bérleti és üzemeltetési díj bevételek/összes nettó bérleti és üzemeltetési díj bevételek	99,69%	96,25%

Az érzékenységvizsgálat az alábbi eredményt mutatja:

Vizsgált árfolyamváltozás mértéke	Érzékenységvizsgálat árfolyam elmozdulásának iránya	2025	2024
30%	forint gyengülése az euróval szemben	50,10%	20,35%
20%	forint gyengülése az euróval szemben	33,40%	13,57%
5%	forint gyengülése az euróval szemben	8,35%	3,39%
1%	forint gyengülése az euróval szemben	1,67%	0,68%
0%	Alapadatok	0,00%	0,00%
-1%	forint erősödése az euróval szemben	-1,67%	-0,68%
-5%	forint erősödése az euróval szemben	-8,35%	-3,39%
-20%	forint erősödése az euróval szemben	-33,40%	-13,57%
-30%	forint erősödése az euróval szemben	-50,10%	-20,35%

Vizsgált árfolyamváltozás mértéke	A Csoport Saját tőke értékére számított érzékenységi vizsgálat a forint-euró devizapár vonatkozásában	2025	2024
30%	forint gyengülése az euróval szemben	3,21%	2,98%
20%	forint gyengülése az euróval szemben	2,14%	1,99%
5%	forint gyengülése az euróval szemben	0,53%	0,50%
1%	forint gyengülése az euróval szemben	0,11%	0,10%
0%	Alapadatok	0,00%	0,00%
-1%	forint erősödése az euróval szemben	-0,11%	-0,10%
-5%	forint erősödése az euróval szemben	-0,53%	-0,50%
-20%	forint erősödése az euróval szemben	-2,14%	-1,99%
-30%	forint erősödése az euróval szemben	-3,21%	-2,98%

Az érzékenységvizsgálat nem terjedt ki a vizsgált árfolyamváltozás azon esetleges hatásaira, mely a Csoport mérlegtételeiben az esetlegesen bekövetkező árfolyamváltozás miatti átértékeléseket keletkeztetne.

6.8.10. Hitelezési kockázat

A Csoport jellemzően jó bonitású, nemzetközi bérlődökkel köt új bérleti szerződést, és a szerződéskötést mindig megelőzi a partnerek pénzügyi minősítése, valamint a Csoport törekszik arra, hogy bérlődítől szerződésbiztosítékot kérjen óvadék vagy garancia (bank, vagy anyavállalati) formájában. A Csoport a kintlévőségeket folyamatosan monitorozza, a kintlévőségeket hatékonyan kezeli. A szükséges várható hitelezési veszteséget a Csoport megjelenítette.

A Csoport szabad pénzeszközeit a számlavezető bankjainál, a Raiffeisen Bank Zrt-nél és a CIB Bank Zrt-nél tartja, amelyek megbízható, stabil alapokon álló bankoknak tekinthetők.

6.8.11. Likviditási kockázat

A Csoport a finanszírozási politikája során a biztonságra törekszik, ezért csak olyan mértékben adósodik el, hogy a bevételei folyamatosan fedezzék a mindenkori adósságszolgálat és a szállítói tartozások összegét. A Csoport a likviditási kockázat kezelését a tartalékok és tartalékolt hitelfelvételi lehetőségek megfelelő szinten tartásával, a tervezett és tényleges cash-flow adatok folyamatos nyomon követésével, valamint a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejáratainak egyeztetésével végzi.

A 2025.12.31-ére készített likviditási elemzés a következő lejáratokat mutatja:

	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
2025.12.31					
Pénzeszköz és pénzeszköz- egyenértékesek	50 757	-	-	-	50 757
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	-	55 402	-	-	55 402
Vevőkövetelések	-	131 583	-	-	131 583
Készletek	-	2 150	-	-	2 150
Használati jogi eszközök	-	-	8 834	-	8 834
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	11 914 700	11 914 700
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	-	-	805	-	805
Pénzügyi követelések	50 757	189 135	9 639	11 914 700	12 164 231
	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
2025.12.31					
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	19 530	-	-	19 530
Szállítói kötelezettségek	-	135 410	-	-	135 410
Pénzügyi kötelezettségek	-	554 277	-	-	554 277
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	-	-	748 395	-	748 395
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	489 447	-	489 447
Lízing kötelezettség	-	2 027	7 333	-	9 360
Bankhitelek	-	-	3 059 449	-	3 059 449
Saját tőke	-	-	-	7 148 363	7 148 363
Pénzügyi kötelezettségek	-	711 244	4 304 624	7 148 363	12 164 231
Halmazott pozíció	50 757	(471 352)	(4 766 337)	-	-

A fenti táblázat nem tartalmazza azokat az összegeket, amelyek a partnerekkel kötött szerződés alapján már 2025. vagy későbbi teljesítésűek, hiszen azok a mérlegben nem szerepelnek.

Az összehasonlító adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

2024.12.31	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	117 311	-	-	-	117 311
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	-	46 201	-	-	46 201
Vevőkövetelések	-	127 526	-	-	127 526
Készletek	-	-	-	-	-
Használati jogi eszközök	-	-	11 152	-	11 152
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	11 736 700	11 736 700
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	-	-	1 327	-	1 327
Pénzügyi követelések	117 311	173 727	12 479	11 736 700	12 040 217
2024.12.31	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	24 913	-	-	24 913
Szállítói kötelezettségek	-	141 497	-	-	141 497
Pénzügyi kötelezettségek	-	477 416	-	-	477 416
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	-	288 286	-	-	288 286
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	653 393	-	653 393
Lízing kötelezettség	-	1 821	9 366	-	11 187
Bankhitelek	-	-	3 401 913	-	3 401 913
Saját tőke	-	-	-	7 041 612	7 041 612
Pénzügyi kötelezettségek	-	933 933	4 064 672	7 041 612	12 040 217
Halmozott pozíció	117 311	(642 895)	(4 695 088)	-	-

6.9 Osztalék

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. Igazgatósága a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény és a számviteli törvény szabályai szerint az anyavállalat eredménytartalékának terhére 366 000 eFt osztalék fizetésére tervez javaslatot tenni a közgyűlés részére. Ezen osztalékfizetési javaslat elfogadása esetén, részvényenként bruttó 61 Ft (azaz hatvanegy forint) osztalék kerül kifizetésre a részvényesek részére a közgyűlést követő 30 kereskedési napon belül.

6.10 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

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

A Csoport egy leányvállalattal rendelkezik.

A Csoportnak egyik vállalkozása kapcsán sem kell szembenéznie olyan korlátozással, amely a nettó eszközökhöz, az eredményhez vagy a cash-flowhoz való hozzáférést érintené.

A Csoportnak nincsenek olyan konszolidált vagy nem konszolidált érdekeltségei, amelyben a kontrollt nem a szavazati jogok alapján lehet megállapítani vagy ahol a szavazati jogok nem a kontrollhoz vezető releváns tevékenységek irányítására szolgálnak (strukturált gazdálkodók).

A Csoport egyik tagja sem minősül befektetési társaságnak vagy ilyenben nem részesedik.

6.11 A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató

Könyvvizsgáló:

- neve: UNIKONTO Kft.
- székhelye: 1092 Budapest, Fővám tér 8. 3. em. 317.
- személyében felelős könyvvizsgáló: Lakatos László Péter (kamarai tagsági szám: 007102)
- Könyvvizsgáló díjazása évi az egyedi és a konszolidált pénzügyi kimutatásokra és az EFES alapú beszámoló vizsgálatára összesen 7 070 eFt. Könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást a Társaságnak nem nyújt.

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

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

7. Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Ennek a konszolidált pénzügyi kimutatásnak a tartalmát az igazgatóság 2026. március 26. napján megtárgyalta tartalmát elfogadta. Az ESEF formátumú pénzügyi kimutatások előállítására ezek után került sor.

Az ESEF formátumú pénzügyi kimutatásokat az Anyavállalat igazgatósága 2026. március 29-én elfogadta és a pénzügyi kimutatásokat közzétételre engedélyezte. Utóbbi dátum a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezésének minősülő nap.

Jövőre vonatkozó megállapítások

Jelen konszolidált éves jelentés a jövőre vonatkozó megállapításokat is tartalmaz. Ezen megállapítások a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak. A jövőre vonatkozó megállapítások kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

Felelősségvállalási nyilatkozat

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített összevont (konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozás eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2026. március 29.

Érdi Zoltán Tamás
az igazgatóság elnöke

Nyíri Szabolcs Gyula
igazgatósági tag