



## **Konszolidált pénzügyi kimutatások**

### **Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaságról és leányvállalatáról**



**a 2026. június 30-án végződő hat hónapra az Európai Unió  
által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok (IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolás standard)  
szerint (nem auditált)**

### **Igazgatóság tagjai**

Érdi Zoltán Tamás (igazgatóság elnöke)

Dr. Árvai Roland Richárd

Nyíri Szabolcs Gyula

### **Felügyelőbizottság tagjai**

Hanzsér Irén (elnök)

Kopcsándi Katalin

Molontay Tamás Péter

### **A Csoport elérhetőségei**

1097 Budapest, Illatos út 7/A

Web: [www.eproliusingatlan.hu](http://www.eproliusingatlan.hu)

E-mail: [kelemen@eprolius.hu](mailto:kelemen@eprolius.hu)

### **Könyvvizsgáló adatai**

Dr. Lakatos László Péter (007102)

UNIKONTO Számvitelkutató Kft.

Kamarai regisztrációs száma: 001724

## Tartalomjegyzék

|                                                                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Vezetőségi jelentés .....</b>                                                                                                                         | <b>6</b>  |
| <b>2. Konszolidált átfogó eredménykimutatás .....</b>                                                                                                       | <b>18</b> |
| <b>3. Konszolidált mérleg .....</b>                                                                                                                         | <b>19</b> |
| <b>4. Konszolidált saját tőke változás kimutatás .....</b>                                                                                                  | <b>20</b> |
| <b>5. Konszolidált Cash-flow kimutatás .....</b>                                                                                                            | <b>21</b> |
| <b>6. Kiegészítő megjegyzések.....</b>                                                                                                                      | <b>22</b> |
| 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 .....                                                                                                                            | 23        |
| 6.4.1. Számviteli politika változásai, a pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások ..... | 26        |
| 6.5. Átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések .....                                                                                   | 29        |
| 6.5.1. Árbevétel .....                                                                                                                                      | 29        |
| 6.5.2. Egyéb működési bevétel .....                                                                                                                         | 30        |
| 6.5.3. Anyagjellegű ráfordítások .....                                                                                                                      | 30        |
| 6.5.4. Személyi jellegű ráfordítások.....                                                                                                                   | 31        |
| 6.5.5. Értékcsökkenés és értékvesztés.....                                                                                                                  | 31        |
| 6.5.6. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete .....                                                                                             | 32        |
| 6.5.7. Egyéb működési ráfordítások .....                                                                                                                    | 32        |
| 6.5.8. Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások .....                                                                                                       | 32        |
| 6.5.9. Tényleges adóráfording-Halasztott adó .....                                                                                                          | 33        |
| 6.5.10. Egy részvényre jutó eredmény.....                                                                                                                   | 33        |
| 6.6. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések .....                                                                                                     | 34        |
| 6.6.1. Befektetési célú ingatlanok.....                                                                                                                     | 34        |
| 6.6.2. Immateriális javak, használati jog eszközök és tárgyi eszközök .....                                                                                 | 35        |
| 6.6.3. Befektetési célú ingatlanok hasznosulása .....                                                                                                       | 36        |
| 6.6.4. Halasztott adókövetelés és kötelezettség .....                                                                                                       | 36        |
| 6.6.5. Készlet.....                                                                                                                                         | 36        |
| 6.6.6. Vevőkövetelések .....                                                                                                                                | 36        |
| 6.6.7. Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések .....                                                                                    | 37        |
| 6.6.8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....                                                                                                      | 38        |

|                |                                                                         |    |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>6.6.9.</b>  | <b>Alaptőke (jegyzett tőke)</b>                                         | 38 |
| <b>6.6.10.</b> | <b>Eredménytartalék</b>                                                 | 38 |
| <b>6.6.11.</b> | <b>Bankhitelek</b>                                                      | 39 |
| <b>6.6.12.</b> | <b>Kölcsön kapcsolt felektől</b>                                        | 40 |
| <b>6.6.13.</b> | <b>Lízing kötelezettségek</b>                                           | 40 |
| <b>6.6.14.</b> | <b>Egyéb kötelezettségek</b>                                            | 40 |
| <b>6.6.15.</b> | <b>Szállítói kötelezettségek</b>                                        | 41 |
| <b>6.6.16.</b> | <b>Valós érték hierarchia</b>                                           | 42 |
| <b>6.7.</b>    | <b>Egyéb közzétételek</b>                                               | 44 |
| <b>6.7.1.</b>  | <b>Működési szegmens</b>                                                | 44 |
| <b>6.7.2.</b>  | <b>Vezető tisztségviselők, vezető tisztségviselők javadalmazása</b>     | 46 |
| <b>6.7.3.</b>  | <b>Kapcsolt felek közötti tranzakciók</b>                               | 46 |
| <b>6.7.4.</b>  | <b>Fordulónap utáni események</b>                                       | 47 |
| <b>6.7.5.</b>  | <b>Mérlegen kívüli tételek, peres ügyek, szezonális</b>                 | 47 |
| <b>6.7.6.</b>  | <b>A Csoport tőkekezelése, egyéb jogszabályi megfelelés</b>             | 49 |
| <b>6.7.7.</b>  | <b>A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató</b>                      | 50 |
| <b>6.7.8.</b>  | <b>Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése és nyilatkozatok</b> | 51 |

*A pénzügyi kimutatások 51 oldalt tartalmaznak.*

## **A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata**

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

*A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!*

## 1. Vezetőségi jelentés

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. és a De Perla Ingatlanhasznosító Kft. (a továbbiakban: „Csoport”) 2026. első félévében együttesen 380 805 eFt nettó árbevételt ért el, szemben a 2025. első félévi 406 629 eFt-tal, ami 6,4%-os csökkenést jelent. Itt érdemes megemlíteni, hogy a forint az euróhoz képest jelentősen erősödött 2026-ban, amely erősödés a Csoport árbevételére 8,0%-os negatív hatással volt; a Csoport tevékenységének ellenértéke így reálértéken kismértékben emelkedett.

A működési eredmény 205 714 eFt volt (2025 H1: 281 259 eFt, -26,9%), az adózás előtti és az adózott eredmény egyaránt 149 407 eFt-ot tett ki (2025 H1: 230 738 eFt, -35,2%). Az EBITDA 267 317 eFt-ra mérséklődött (2025 H1: 285 498 eFt, -6,4%), az egy részvényre jutó eredmény 24,90 Ft volt (2025 H1: 38,46 Ft). A működési eredményt az elszámolt értékvesztések rontották, amely értékvesztések visszairására a Csoport menedzsmentje számít, amely lejárt követelések egy része a fordulónapot követően teljesítésre került (6.7.4 pont).

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. 2025. évi eredménye alapján javasolt, részvényenként bruttó 61 Ft, összesen 366 000 eFt összegű osztalékot a közgyűlés jóváhagyta, és a 2026. első félévében kifizetésre került.

### Bevételek és költségek alakulása

Az anyagjellegű ráfordítások 84 209 eFt-ról 78 291 eFt-ra csökkentek, a személyi jellegű ráfordítások pedig gyakorlatilag változatlanok maradtak (19 700 eFt-ról 19 713 eFt-ra), ami reálértelemben megtakarítást jelent.

Az értékcsökkenés és értékvesztés sor jelentősen, 4 239 eFt-ról 61 603 eFt-ra emelkedett, elsősorban a vevőkövetelésekkel kapcsolatos értékvesztés következményeként.

Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete egyik időszakban (2025. első félév és 2026. első félév) sem keletkezett.

Az egyéb működési ráfordítások enyhén, 18 040 eFt-ról 18 919 eFt-ra nőttek.

A pénzügyi eredmény (a pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege) -56 307 eFt volt 2026. első félévében, szemben a 2025. első félévi -50 521 eFt-tal, ami 11,5%-os romlást jelent. Ez elsősorban a növekvő hitelállományhoz kapcsolódó kamatteher (pénzügyi ráfordítások 13,4%-os emelkedése) miatt következett be, amit részben ellensúlyozott a pénzügyi bevételek 39%-os növekedése.

### Kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A magyarországi kiskereskedelem 2026. első félévében a korábbi évek lassú helyreállítási szakaszához képest érdemi élénkülésen ment keresztül, amelyet azonban a félév második felében már lassuló ütem jellemzett.

2026. első félévében a kiskereskedelmi forgalom volumene mintegy 4,5%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest, ami jelentősen meghaladja a korábbi évek dinamikáját. A bővülés motorja elsősorban a nem élelmiszer jellegű termékek köre volt (+5,1%), ezen belül kiemelkedően a gyógyszertárak és illatszerüzletek forgalma (+7,8%), valamint a bútor- és műszakcikk-kereskedelem (kb. +5%), miközben az online kiskereskedelmi értékesítés 5,2%-kal bővült. Az élelmiszer-kiskereskedelem szerényebb, 1,8%-os növekedést mutatott, ezen belül a vegyes profilú üzletek (+3,7%) jobban teljesítettek a szaküzleteknél (-3,8%).

A vásárlási kedvet 2026-ban már érdemben támogatja a háztartások jövedelmi helyzete: a KSH adatai szerint a reálbérek 2026. elején két számjegyű ütemben, éves szinten mintegy 10,5%-kal emelkedtek (a nettó bérek 12%-kal, a bruttó bérek 9,7%-kal nőttek), miközben az infláció alacsony, 1,4% körüli szinten maradt. A béremelkedést jelentős részben család- és adópolitikai intézkedések hajtották; ezek hatása azonban a nyár folyamán fokozatosan kifutott, ami a forgalomnövekedés június havi, mintegy 3%-os ütemre történő lassulásában is megmutatkozott.

A GKI és más kutatóintézetek konjunktúra- és bizalmi indexei 2026. nyarán történelmi léptékű javulást mutattak: a GKI konjunktúraindex 2026. júliusában az orosz–ukrán háború kitörése óta nem látott szintre emelkedett, a fogyasztói bizalmi index pedig júliusban 1,6 pontra nőtt, ami évek óta először jelent pozitív tartományt, és 2018 óta nem látott magas szintet képvisel. Mindez arra utal, hogy a lakosság érdemben javuló jövedelmi kilátásokra és megtakarítási képességre számít, ami a kiskereskedelmi forgalom további – bár a nyári hónapokban már mérsékeltebb ütemű – bővülését valószínűsíti.

A fogyasztói érzékenység továbbra is a diszkont boltok felé tereli a forgalom egy részét, ugyanakkor a javuló jövedelmi helyzet a magasabb hozzáadott értékű, nem élelmiszer jellegű szegmensek felé is nyitást tesz lehetővé. A kiskereskedelmi átalakulás nyertesei Magyarországon így továbbra is azok az ingatlanok lehetnek, amelyek vegyes, könnyen elérhető funkciókínálattal (kereskedelem, szolgáltatás, szórakoztatás, egészségügy) rendelkeznek – ez igazolja a Társaság stratégiáját, amely szerint a vegyes funkciójú, kiváló elhelyezkedésű ingatlanokat keres, azokat hasznosítja.

A magas kamatkörnyezet és a hazai makrogazdasági kilátások korábbi bizonytalansága miatt az elmúlt években kevesebb új kiskereskedelmi fejlesztés valósult meg, így a kínálati oldal továbbra is szűkös, ami a meglévő, jó elhelyezkedésű ingatlanok felértékelődésének kedvez. A Csoport menedzsmentje ezért joggal bízik az ingatlanok könnyebb hasznosíthatóságában és az ingatlanok értékelésének javulásában.

## Ipari ingatlanok piaca

A logisztikai-ipari ingatlanpiacon 2026. második negyedévében a kereslet lassulása, ugyanakkor a kínálat további bővülése volt jellemző. Az országos modern ipari-logisztikai állomány elérte a 6,51 millió négyzetmétert (ebből 4,18 millió négyzetméter a fővárosi térségre, 2,33 millió négyzetméter a vidéki régiókra jut). A kihasználatlansági ráta Budapesten és agglomerációjában 14,8%-ra mérséklődött (0,3 százalékponttal javulva az előző negyedévhez képest), vidéken 10,5%, országos átlagban 13,2% volt. A fővárosi bérlői kereslet 175 510 négyzetméter volt, ami 13%-kal marad el az egy évvel korábbi szinttől; ezen belül a szerződeshosszabbítások domináltak (44%), az új bérletek aránya (18%) mérsékeltebb volt.

A Csoport szempontjából érdekesebb termelő ipari ingatlanok piacán továbbra is kevésbé nagy mozgások tapasztalhatók, mivel az ilyen ingatlanok jellemzően a bérlő egyedi igényeire vannak szabva. Az új egységek jelentős része továbbra is az autóipari és akkumulátoripari külföldi közvetlen tőkebefektetésekhez (FDI) kötődik.

## A Csoport ingatlanportfóliója és valós nettó eszközérték

Az elkészült és működő ingatlanok kihasználtsága portfólió szinten a 2026. június 30-i fordulónapra 93,53%, amely kifejezetten jó értéknek számít, figyelembe véve a kereskedelmi ingatlanok piacán tapasztalható 10-15%-os üresedési arányt.

Győrben 2026. első félévében sem volt érdemi változás, az ingatlan az elvárásoknak megfelelően, szinte teljes kihasználtsággal működik.

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

Az Eprolius Center Szekszárd áruházban 2026. első félévében sikerült újra kiadni egy kisebb területet, a földszinten és a 3. emeleten maradtak még szabad területek, amelyek hasznosításán a Társaság folyamatosan dolgozik.

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 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 beruházás esetében jelenleg az építési engedélyezési folyamat zajlik, a munkálatok az előzetes tervek szerint a szükséges engedélyek megszerzését követően, 2027 tavaszán kezdődhetnek meg, a nyitás várható ideje 2027. év vége.

A bérleti szerződések bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamideje (WAULT) 2026. június 30. napján 3,68 év volt (2025.12.31: 4,38 év). Több nagy, egy éven belül lejáráó bérleti szerződéssel rendelkező bérlő jelezte hosszabbítási szándékát, így a WAULT értéke jelentősen emelkedni fog az elkövetkező hónapokban.

Az ingatlanportfólió nettó eszközértéke az alábbiak szerint alakult (2026. június 30., és a 2025. december 31-i összehasonlító adatokkal):

| Adatok eFt-ban                                              | 2026.06.30        | 2025.12.31        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Használati jogi eszközök                                    | 7 706             | 8 834             |
| Befektetési célú ingatlanok                                 | 11 917 444        | 11 914 700        |
| Egyéb tárgyi eszközök                                       | 0                 | 805               |
| Immateriális javak                                          | 0                 | 0                 |
| <b>Nem pénzügyi eszközök</b>                                | <b>11 925 150</b> | <b>11 924 339</b> |
| Készletek                                                   | 0                 | 2 150             |
| Vevőkövetelések                                             | 141 209           | 131 583           |
| Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések | 70 423            | 55 401            |
| Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek                   | 52 437            | 50 757            |
| <b>Pénzügyi eszközök</b>                                    | <b>264 069</b>    | <b>239 891</b>    |
| Hosszú lejáratú bankhitelek                                 | 2 800 037         | 3 059 449         |
| Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek                      | 6 237             | 7 333             |
| Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől                   | 1 244 804         | 748 395           |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                       | 452 436           | 489 447           |
| Rövid lejáratú bankhitelek                                  | 573 205           | 554 277           |
| Rövid lejáratú lízing kötelezettségek                       | 2 136             | 2 027             |
| Szállítói kötelezettségek                                   | 162 999           | 135 410           |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                        | 15 595            | 19 530            |
| <b>Kötelezettségek</b>                                      | <b>5 257 449</b>  | <b>5 015 868</b>  |
| <b>Nettó eszközérték</b>                                    | <b>6 931 770</b>  | <b>7 148 362</b>  |
| Egy részvényre jutó nettó eszközérték (Ft)                  | 1 155             | 1 191             |

## Finanszírozás

A Csoport banki hitelállománya 2026. június 30-án könyv szerinti értéken 3 373 242 eFt<sup>1</sup> volt (2025.12.31: 3 613 726 eFt), amelyek továbbra is rendkívül kedvező, fix kamatozású EXIM, MNB NHP és Széchenyi Go! forint hitelek közül tevődnek össze. A kapcsolt felektől kapott tagi kölcsönök állománya 1 244 804 eFt-ra emelkedett (2025.12.31: 748 395 eFt).

A Csoport hitelei, azok struktúrája rendkívül kedvező helyzetet teremtenek 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.

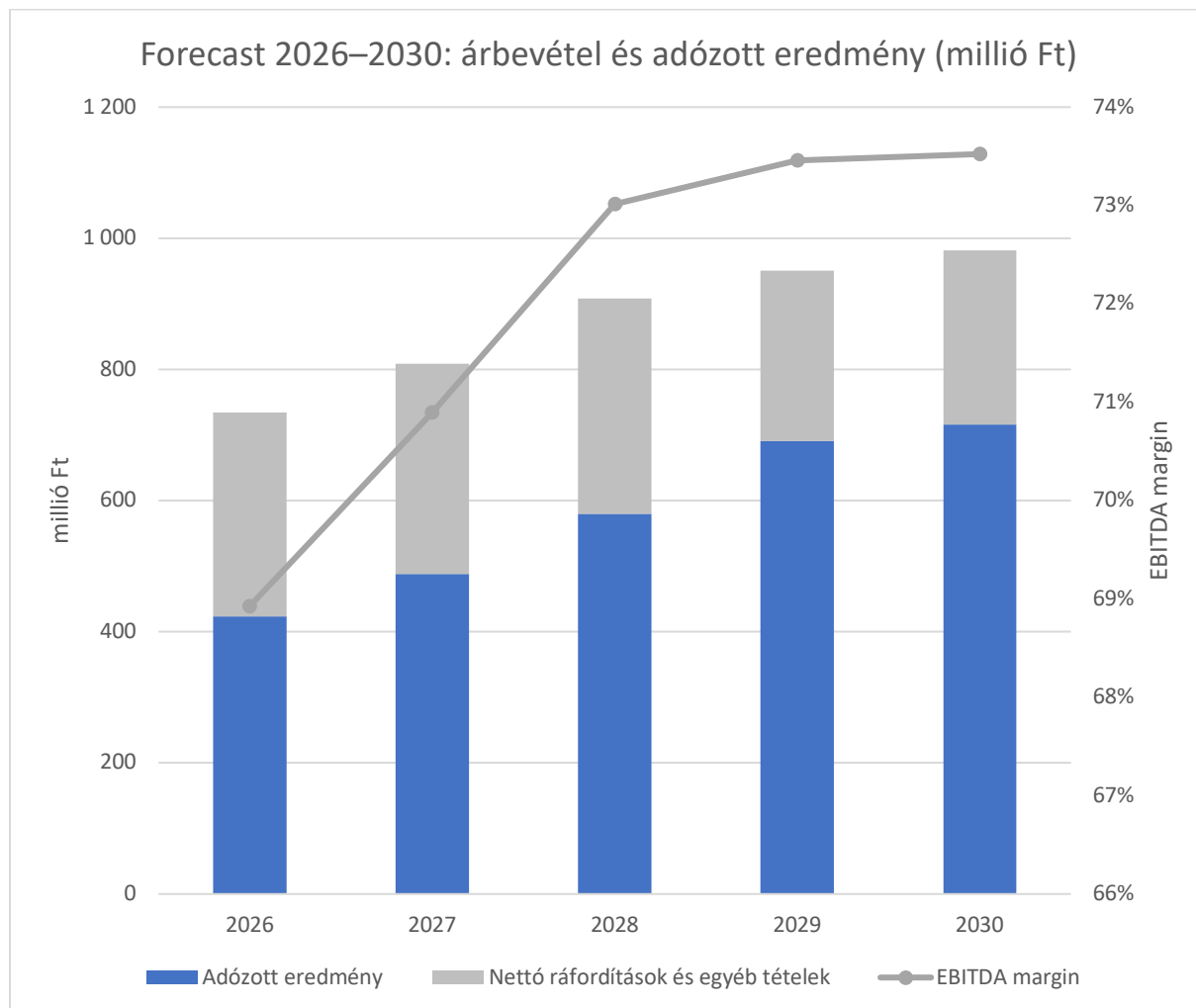
## Előrejelzés

A Csoport az alábbi események megvalósulását várja az ingatlanok vonatkozásában:

|        |                                  |
|--------|----------------------------------|
| 2027Q2 | Gyöngyös munkálatok megkezdődnek |
| 2027Q2 | Szekszárd kihasználtság 100%-os  |
| 2027Q4 | Gyöngyös nyitás                  |
| 2028Q3 | Dombóvár felújítás folytatódik   |
| 2029Q3 | Dombóvár nyitás                  |

<sup>1</sup> A Társaság a kamattámogatott hiteleket az IFRS előírásai szerint könyv szerinti értéken tartja nyilván, amely figyelembe veszi a kamattámogatás jelenértékét.

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 szerződéseinek túlnyomó része értékkövető. A Csoport pénzügyi terve szerint az árbevétel 2026-ban átmenetileg, a 2026-ban bekövetkezett jelentős forinterősödés miatt mintegy 2,9%-kal csökkenhet a 2025. évi bázishoz képest<sup>2</sup>, majd 2027-től – elsősorban a gyöngyösi új egység megnyitása és a bérleti díjak további emelkedése nyomán – ismét dinamikus, évi 10-12%

<sup>2</sup> Ennek oka részben az, hogy a forint 2025. év első felében volt kirívóan gyenge, 2025. második félévében már visszatért a megelőző időszak átlaga köré, valamint hogy 2026. második félévében új bérlőkkel tudott a Csoport megállapodást kötni

közötti bővülés várható; a tisztított EBITDA-ráta a tervek szerint 2026-ban 68,9%, majd 2027-től 70% fölé emelkedik.

### Kockázatok

A Csoport bérleti díjbevételeinek 81,2%-a származik a kiskereskedelmi ingatlanok bérbeadásából, így a Csoport menedzsmentje a hazai kiskereskedelmi helyzetet különös figyelemmel kíséri.

2026 első félévében a magyar kiskereskedelem érdemi, mintegy 4,5%-os bővülést mutatott, amit a javuló reálbérek és a történelmi csúcsra emelkedő fogyasztói bizalom támogatott, ugyanakkor a nyár folyamán a forgalomnövekedés üteme már lassult, jelezve, hogy az egyszeri költségvetési intézkedések hatása fokozatosan kifut. A Csoport számára ez azt a kockázatot hordozza, hogy egy esetleges lassulás esetén a 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, hogy a Csoport bérlői többnyire jó bonitású, nemzetközi nagyvállalatok, akikkel folyamatos a kapcsolattartás, továbbá a legtöbb bérleti szerződés szerződésbiztosítékot (anyavállalati garancia, bankgarancia, óvadék) köt ki.

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 2026. első félévében is válságállónak bizonyult: a javuló fogyasztói környezet és a mérséklődő infláció mellett is fegyelmezett, kiszámítható működést és stabil nettó eszközértéket tartott fenn a folyamatban lévő beruházások és a finanszírozási szerkezet átalakulása közepette. A portfólió kihasználtsága a fordulónapon 93,53% volt, ami a kereskedelmi ingatlanok piacán tapasztalható 10-15%-os üresedési arány mellett kifejezetten erős értéknek számít: a bajai és a miskolci ingatlan 100%-os, a győri közel teljes kihasználtsággal működik, Szekszárdon pedig 2026 első félévében újabb területet sikerült

kiadni. Több, egy éven belül lejáró bérleti szerződéssel rendelkező nagy bérlő jelezte hosszabbítási szándékát, így a jelenlegi 3,68 éves WAULT emelkedésére számítunk. A bérlői kör túlnyomó része jó bonitású, nemzetközi nagyvállalat, a bérleti szerződések többsége pedig szerződésbiztosítékkal (anyavállalati garancia, bankgarancia, óvadék) fedezett.

Az árbevétel 6,4%-os visszaesése mögött a forint 8,0%-os erősödésének hatása áll, azaz a Csoport tevékenységének ellenértéke reálértéken emelkedett. A működési költségek fegyelmezetten alakultak: az anyagjellegű ráfordítások 84 209 eFt-ról 78 291 eFt-ra csökkentek, a személyi jellegű ráfordítások pedig nominálisan gyakorlatilag változatlanok maradtak, ami reálértéken megtakarítást jelent. Az eredmény csökkenésének jelentős részét az elszámolt értékvesztés okozta, amelynek visszaírására a menedzsment számít. A finanszírozási szerkezet továbbra is versenyelőnyt jelenthet: a banki hitelállomány fix kamatozású, kamattámogatott EXIM, MNB NHP és Széchenyi Go! forinthitelekből áll, ami a magas kamatkörnyezetben különösen értékessé teszi a forrásszerkezetet. Az Eprolius Ingatlan Nyrt. emellett fenntartotta osztalékfizetési képességét: a 2025. évi eredmény után jóváhagyott, részvényenként bruttó 61 Ft, összesen 366 000 eFt osztalék 2026. első félévében kifizetésre került.

A piaci környezet is kedvezően alakult: a kiskereskedelmi forgalom volumene 4,5%-kal bővült, a reálbérek mintegy 10,5%-kal emelkedtek, az infláció 1,4% körül maradt, a fogyasztói bizalmi index pedig évek óta először került pozitív tartományba, 2018. óta nem látott szintre. Az elmúlt évek visszafogott fejlesztési aktivitása nyomán szűkös kínálat a meglévő, jó elhelyezkedésű ingatlanok felértékelődésének kedvez, ami javítja a portfólió értékelési kilátásait, és visszaigazolja a Csoport vegyes funkciójú, könnyen megközelíthető ingatlanokra épülő stratégiáját.

A Csoport a tőkeallokációban is fegyelmezetten járt el: a dombóvári beruházást a megfelelő piaci érettség hiányában a jelen fázisban szünetelteti, és a gyöngyösi zöldmezős projektre helyezi a fókuszot. Ennek fényében a tervezett terjeszkedés zavartalanul folytatódik.

#### Személyi változások

A Csoport környezetében lényeges személyi változás nem történt 2026. első félévben.

#### 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 2026 első félévére 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 bérelői 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 régió belüli 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 bérlokkal és ügyfelekkel szerződik, továbbá a bérlokk 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 bérlokk, továbbá előremutató energetikai, valamint gépészeti megoldásokkal csökkentettük a levegő-, víz- és talajszennyezés mértékét. A projektek kivitelezése során a Csoportunk, valamint szerződött partnereink, kiválasztott bérlokk 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. Mindezekén túl törekszünk a papírfogyasztás minimalizálására, a folyamatok digitalizálására, így a Csoport 2025. évvel áttért az elektronikus számlázásra, ezzel is csökkentve a papírfelhasználást. Ezeken 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 közzétételek, valamint tájékoztatások formájában a [www.eproliusingatlan.hu](http://www.eproliusingatlan.hu), [www.kozzetetelek.mnb.hu](http://www.kozzetetelek.mnb.hu), [www.bet.hu](http://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 Szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „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 mindenkor 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 szorosan együttműködve. Az ESG Jelentését, továbbá a Fenntarthatósági Jelentését a Csoport először várhatóan 2028-ban kezdődő 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 megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2026.09.23.

---

Érdi Zoltán Tamás  
az igazgatóság elnöke

## 2. Konszolidált átfogó eredménykimutatás

| eFt                                                     | Kiegészítő<br>magyarázatok | 2026.<br>január 1. –<br>2026.<br>június 30.<br>nem<br>auditált | 2025. január<br>1. – 2025.<br>június 30.<br>nem<br>auditált * |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Árbevétel                                               | 6.5.1                      | 380 805                                                        | 406 629                                                       |
| Egyéb működései bevétel                                 | 6.5.2                      | 3 435                                                          | 818                                                           |
| Anyagjellegű ráfordítások                               | 6.5.3                      | (78 291)                                                       | (84 209)                                                      |
| Személyi jellegű ráfordítások                           | 6.5.4                      | (19 713)                                                       | (19 700)                                                      |
| Értékcsökkenés és értékvesztés                          | 6.5.5                      | (61 603)                                                       | (4 239)                                                       |
| Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete      | 6.5.6                      | -                                                              | -                                                             |
| Egyéb működési ráfordítások                             | 6.5.7                      | (18 919)                                                       | (18 040)                                                      |
| <b>Működési eredmény</b>                                |                            | <b>205 714</b>                                                 | <b>281 259</b>                                                |
| Pénzügyi bevételek                                      | 6.5.8                      | 5 307                                                          | 3 818                                                         |
| Pénzügyi ráfordítások                                   | 6.5.8                      | (61 614)                                                       | (54 339)                                                      |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                           |                            | <b>149 407</b>                                                 | <b>230 738</b>                                                |
| Tényleges adórátfordítás                                | 6.5.9                      | -                                                              | -                                                             |
| Halasztott adó                                          | 6.5.9                      | -                                                              | -                                                             |
| <b>Adózott eredmény</b>                                 |                            | <b>149 407</b>                                                 | <b>230 738</b>                                                |
| Egyéb átfogó jövedelem                                  |                            | -                                                              | -                                                             |
| <b>Teljes átfogó jövedelem</b>                          |                            | <b>149 407</b>                                                 | <b>230 738</b>                                                |
| Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)              |                            | 6 000 000                                                      | 6 000 000                                                     |
| <b>Egy részesvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)</b>     |                            | <b>24,90</b>                                                   | <b>38,46</b>                                                  |
| <b>Egy részesvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)</b> |                            | <b>24,90</b>                                                   | <b>38,46</b>                                                  |
| <b>EBITDA</b>                                           |                            | <b>267 317</b>                                                 | <b>285 498</b>                                                |

\* Az összehasonlító időszak (2025. I. félév) adatai az anyavállalat egyedi, nem auditált adatai; a De Perla Ingatlanhasznosító Kft. 2025 II. félévében került a konszolidációs körbe.

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A megjegyzések oszlopban található hivatkozások a pénzügyi kimutatások 6.5 fejezeteire utalnak.

### 3. Konszolidált mérleg

| eFt                                                         | Kiegészítő<br>magyarázatok | 2026. június<br>30. nem<br>auditált | 2025.<br>december 31.<br>auditált |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>ESZKÖZÖK</b>                                             |                            |                                     |                                   |
| Használati jogi eszköz                                      | 6.6.2                      | 7 706                               | 8 834                             |
| Befektetési célú ingatlanok                                 | 6.6.1                      | 11 917 444                          | 11 914 700                        |
| Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések                | 6.6.2                      | -                                   | 805                               |
| <b>Éven túli eszközök összesen</b>                          |                            | <b>11 925 150</b>                   | <b>11 924 339</b>                 |
| Készletek                                                   | 6.6.5                      | -                                   | 2 150                             |
| Vevőkövetelések                                             | 6.6.6                      | 141 209                             | 131 583                           |
| Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések | 6.6.7                      | 70 423                              | 55 402                            |
| Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek                   | 6.6.8                      | 52 437                              | 50 757                            |
| <b>Forgóeszközök összesen</b>                               |                            | <b>264 069</b>                      | <b>239 892</b>                    |
| <b>Összesen</b>                                             |                            | <b>12 189 219</b>                   | <b>12 164 231</b>                 |
| <b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK</b>                        |                            |                                     |                                   |
| Alaptőke (jegyzett tőke)                                    | 6.6.9                      | 6 000 000                           | 6 000 000                         |
| Eredménytartalék                                            | 6.6.10                     | 931 770                             | 1 148 363                         |
| <b>Saját tőke összesen</b>                                  |                            | <b>6 931 770</b>                    | <b>7 148 363</b>                  |
| Hosszú lejáratú bankhitelek                                 | 6.6.11                     | 2 800 037                           | 3 059 449                         |
| Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek                      | 6.6.13                     | 6 237                               | 7 333                             |
| Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől                   | 6.6.12                     | 1 244 804                           | 748 395                           |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                       | 6.6.14                     | 452 436                             | 489 447                           |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                      |                            | <b>4 503 514</b>                    | <b>4 304 624</b>                  |
| Rövid lejáratú bankhitelek                                  | 6.6.11                     | 573 205                             | 554 277                           |
| Rövid lejáratú lízing kötelezettségek                       | 6.6.13                     | 2 136                               | 2 027                             |
| Szállítói kötelezettségek                                   | 6.6.15                     | 162 999                             | 135 410                           |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                        | 6.6.14                     | 15 595                              | 19 530                            |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>              |                            | <b>753 935</b>                      | <b>711 244</b>                    |
| <b>Összesen</b>                                             |                            | <b>12 189 219</b>                   | <b>12 164 231</b>                 |

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A megjegyzések oszlopban található hivatkozások a pénzügyi kimutatások 6.6 fejezeteire utalnak.

#### 4. Konszolidált saját tőke változás kimutatás

| Megnevezés                                                                        | Alaptőke<br>(jegyzett tőke) | Eredménytartalék | Saját tőke<br>összesen |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|------------------------|
| <i>Megjegyzések</i>                                                               | <i>6.6.9</i>                | <i>6.6.10</i>    |                        |
| <b>Egyenleg 2024. december 31-én</b>                                              | <b>6 000 000</b>            | <b>1 041 612</b> | <b>7 041 612</b>       |
| Osztalék fizetés tulajdonosok részére<br>(2025.04.28)                             | -                           | (420 000)        | (420 000)              |
| 2025. I. félévi eredmény (nem auditált)                                           | -                           | 230 738          | 230 738                |
| <b>Egyenleg 2025. június 30-án</b>                                                | <b>6 000 000</b>            | <b>852 350</b>   | <b>6 852 350</b>       |
| 2025. II. félévi eredmény                                                         | -                           | 296 013          | 296 013                |
| <b>Egyenleg 2025. december 31-én (auditált)</b>                                   | <b>6 000 000</b>            | <b>1 148 363</b> | <b>7 148 363</b>       |
| Osztalék fizetés tulajdonosok részére (2026.<br>évi közgyűlési határozat szerint) | -                           | (366 000)        | (366 000)              |
| 2026. I. félévi eredmény (konszolidált, nem<br>auditált)                          | -                           | 149 407          | 149 408                |
| <b>Egyenleg 2026. június 30-án</b>                                                | <b>6 000 000</b>            | <b>931 770</b>   | <b>6 931 771</b>       |

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

## 5. Konszolidált Cash-flow kimutatás

| eFt                                                                      | Notes       | 2026. január<br>1. – 2026.<br>június 30.<br>nem auditált | 2025. január<br>1. – 2025.<br>június 30.<br>nem auditált* |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                                            |             | <b>149 407</b>                                           | <b>230 738</b>                                            |
| <b>Nettó kamatráfordítás</b>                                             | 6.5.8       | <b>53 454</b>                                            | <b>46 513</b>                                             |
| Értékcsökkenés és értékvesztés                                           | 6.5.5       | 1 128                                                    | 4 239                                                     |
| Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete                       | 6.5.6       | -                                                        | (92)                                                      |
| Várható hitelezési veszteség                                             |             | 60 475                                                   | -                                                         |
| Nem realizált árfolyamkülönbségek (máshol ki nem emelt)                  | 6.5.8       | 541                                                      | 1 373                                                     |
| <b>Pénzmozgással nem járó tételek</b>                                    |             | <b>62 144</b>                                            | <b>5 520</b>                                              |
| Készletek                                                                |             | 2 150                                                    | (5 315)                                                   |
| Vevőkövetelések harmadik féllel szemben                                  | 6.6.6       | (71 801)                                                 | 34 513                                                    |
| Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozással szemben                          |             |                                                          | 12 328                                                    |
| Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések              | 6.6.7       | (15 023)                                                 | (4 233)                                                   |
| Szállítói kötelezettségek                                                | 6.6.15      | 27 589                                                   | (16 357)                                                  |
| Egyéb kötelezettségek állomány változása                                 | 6.6.14      | (6 680)                                                  | (12 987)                                                  |
| <b>Nettó forgótőke változása</b>                                         |             | <b>(63 765)</b>                                          | <b>7 949</b>                                              |
| <b>Kapott kamat</b>                                                      |             | <b>995</b>                                               | <b>1 406</b>                                              |
| <b>Működési cash-flow</b>                                                |             | <b>202 235</b>                                           | <b>292 126</b>                                            |
| Befektetett eszközök beszerzése                                          | 6.6.1,6.6.2 | -                                                        | (14 708)                                                  |
| Leányvállalat alapítása                                                  |             | -                                                        | -                                                         |
| Befektetett eszközök értékesítése                                        | 6.5.2       | 805                                                      | -                                                         |
| <b>Befektetési cash-flow</b>                                             |             | <b>805</b>                                               | <b>(14 708)</b>                                           |
| Hiteltörlesztés                                                          | 6.6.11      | (277 285)                                                | (210 137)                                                 |
| Fizetett kamat                                                           | 6.5.8       | (26 375)                                                 | (32 392)                                                  |
| Fizetett osztalék                                                        |             | (366 000)                                                | (420 000)                                                 |
| Kapott kölcsön                                                           | 6.6.12      | 469 287                                                  | 420 000                                                   |
| Lízing kötelezettség változás                                            | 6.6.13      | (987)                                                    | (889)                                                     |
| <b>Finanszírozási cash-flow</b>                                          |             | <b>(201 360)</b>                                         | <b>(243 418)</b>                                          |
| <b>Pénzeszközök változása</b>                                            |             | <b>1 680</b>                                             | <b>34 000</b>                                             |
| Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: devizás tételek ártértékelése | 6.5.8       | -                                                        | (1 373)                                                   |
| Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: várható hitelezési vesztesége | 6.5.5       | -                                                        | 9                                                         |
| <b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>                            |             | <b>1 680</b>                                             | <b>32 636</b>                                             |
| <b>Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: fordulónapi egyenleg</b>   |             | <b>52 437</b>                                            | <b>149 947</b>                                            |

\* Az összehasonlító időszak (2025. I. félév) adatai az anyavállalat egyedi, nem auditált adatai; a De Perla Ingatlanhasznosító Kft. 2025 II. félévében került a konszolidációs körbe.

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

Ezek az időközi pénzügyi kimutatások az IAS 34 Időközi pénzügyi kimutatások standardnak megfelelően készültek, így nem tartalmazzak minden olyan információt, amelyet az év végi pénzügyi kimutatások – az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása standard szerint – bemutatnak. Ezt az időközi pénzügyi kimutatást a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokkal (továbbiakban teljes pénzügyi kimutatás), együtt kell értelmezni.

### **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 az eszközeit és kötelezettségeit általában múltbeli bekerülési értéken értékeli, kivéve a befektetési célú ingatlanokat, amelyeket a Csoport – az IAS 40 szerinti valósérték-

modellt választva – valós értéken értékel, valamint azokat a tételeket, amelyeket az IFRS-ek előírásai alapján 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 (<https://www.eproliusingatlan.hu/befektetoknek/kozzetetelek>) mellett a Budapesti Értéktőzsde honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és a <https://kozzetetelek.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 közvetlen anyavállalata az Eprolius Ingatlan Nyrt.-nek
- GORDIUSZ 95' Zrt. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A.; cégjegyzékszám: 01-10-044709; adószám: 11508485-2-43);
- Agroloop Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság cs.a. (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 2026.06.30-án:

| Név                   | 2026.06.30               |              | 2025.12.31               |              |
|-----------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
|                       | Üzletrész névértéke e Ft | Részesedés % | Üzletrész névértéke e Ft | Részesedés % |
| Közkézhányad          | 954 272                  | 15,90%       | 1 198 237                | 19,97%       |
| Eprolius Hungary Zrt. | 5 045 728                | 84,10%       | 4 801 763                | 80,03%       |
| <b>Összesen</b>       | <b>6 000 000</b>         | <b>100%</b>  | <b>6 000 000</b>         | <b>100%</b>  |

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. közvetlen irányítást gyakorló tulajdonosa az Eprolius Hungary Zrt., amely részben a LISS Zrt. tulajdona, amely így 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 készített 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           | 2026.06.30    |               | 2025.12.31   |               |
|-------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                   | Záró          | Átlag         | Záró         | Átlag         |
| <b>Euro (EUR)</b> | <b>355,05</b> | <b>372,30</b> | <b>385,4</b> | <b>397,91</b> |

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

A Csoport az évközi konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során ugyanazokat a számviteli politikákat alkalmazta, mint a 2025. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásaiban. A 2026. január 1-jétől hatályos új és módosított standardok (az IFRS standardok éves fejlesztései – 11. kötet, valamint az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai) alkalmazása nem gyakorolt jelentős hatást a Csoport évközi konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

**A tárgyidőszaktól, 2026. január 1-jétől hatályos, az IASB által közzétett és az Európai Unió által befogadott új és módosított standardok és értelmezések:**

- Az IFRS standardok éves fejlesztései – 11. kötet (kibocsátva: 2024. július 18.). Az éves fejlesztések elsősorban kisebb, pontosító módosításokat tartalmaznak több standardban (például IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7), a meglévő szabályok alkalmazhatóságának javítása érdekében.
- Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai – A pénzügyi instrumentumok besorolásának és értékelésének módosításai (kibocsátva: 2024. május 30.). A módosítások a pénzügyi instrumentumok besorolására és értékelésére vonatkozó előírásokat pontosítják, különösen az SPPI-teszt alkalmazásával, egyes pénzügyi kötelezettségek (például elektronikus fizetési rendszeren keresztül rendezett tételek) kivezetésének időpontjával, valamint bizonyos IFRS 7 szerinti közzétételi követelményekkel kapcsolatban.
- Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai – Természeti tényezőktől függő villamos energiára vonatkozó szerződések (kibocsátva: 2024. december 18.). A módosítások pontosítják a természeti tényezőktől függő villamosenergia-szerződések (pl. szél- vagy napenergia-termeléshez kötött hosszú távú villamosenergia-vásárlási megállapodások) számviteli kezelését – ideértve a saját használatra vonatkozó kivétel és a fedezeti elszámolás alkalmazását –, valamint a kapcsolódó kockázatkezelési közzétételeket.

E módosítások alkalmazása nem gyakorolt jelentős hatást a Csoport évközi konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

**Az Európai Unió által már befogadott, de még nem hatályos standardok:**

- IFRS 18 – Pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele (EU-befogadás: 2026. február; a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre hatályos, visszamenőlegesen alkalmazandó, korábbi alkalmazás megengedett). Az IFRS 18 új követelményeket vezet be az eredménykimutatás bemutatására vonatkozóan: a gazdálkodó egységnek minden bevételét és ráfordítását öt kategória (működési, befektetési, finanszírozási, jövedelemadók és megszűnt tevékenységek) egyikébe kell sorolnia, és összegző sorokat kell bemutatnia a működési eredményre, valamint az

adózás és finanszírozás előtti eredményre. A standard előírja a vezetőség által meghatározott teljesítménymutatók közzétételét is, és új követelményeket tartalmaz a pénzügyi információk összesítésére és megbontására vonatkozóan.

- IFRS 19 – Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek (a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre hatályos). Az új standard egyszerűsített közzétételi követelményeket határoz meg az IFRS-t alkalmazó, de tőzsdei jelenléttel nem rendelkező leányvállalatok számára, miközben a megjelenítési és értékelési szabályok változatlanok maradnak.

Az IFRS 18 bevezetése várhatóan hatással lesz a Csoport konszolidált átfogó eredménykimutatásának szerkezetére és egyes megjegyzéseire; a várható hatás részletes elemzése folyamatban van. Az IFRS 19 a Csoportra – tőzsdén jegyzett anyavállalatként – várhatóan nem alkalmazandó.

#### **Az IASB által kibocsátott, az Európai Unió által még nem befogadott standardok és értelmezések:**

- az IFRS 19 módosításai (kibocsátva: 2025. augusztus 21.; IASB-hatálybalépés: 2027. január 1.). A módosítások pontosítják az alkalmazási körrel és a közzétételi követelményekkel kapcsolatos egyes rendelkezéseket, összhangba hozva az IFRS 19-et az időközben kibocsátott új standardokkal;
- az IAS 21 módosítása – Átszámítás hiperinflációs prezentációs pénznemre (kibocsátva: 2025. november 13.; IASB-hatálybalépés: 2027. január 1.). A módosítás pontosítja azokat az átszámítási szabályokat, amelyek akkor alkalmazandók, ha a gazdálkodó egység prezentációs pénzneme hiperinflációs, miközben a funkcionális pénzneme nem az; célja az IAS 21 és az IAS 29 közötti összhang erősítése, valamint az ilyen helyzetekben készített pénzügyi kimutatások összehasonlíthatóságának javítása;
- IFRS 20 – Szabályozói eszközök és szabályozói kötelezettségek (kibocsátva: 2026. május 27.; IASB-hatálybalépés: 2029. január 1.). Az új standard a hatóságilag szabályozott árazású tevékenységekből eredő szabályozói eszközök és kötelezettségek megjelenítését, értékelését és közzétételét szabályozza;
- az IAS 28 módosítása – Valósérték-opció a társult és közös vállalkozásokban lévő befektetéseknél (kibocsátva: 2026. június 26.; IASB-hatálybalépés: 2027. január 1.). A módosítás pontosítja, hogy mely gazdálkodó egységek és milyen feltételekkel választhatják a társult és közös vállalkozásokban lévő befektetések tőkemódszer helyetti, valós értéken történő értékelését.

A Csoport úgy véli, hogy e standardok befogadása és a meglévő standardok módosítása a kezdeti alkalmazás időszakában nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

#### **A pénzügyi kimutatások elkészítésekor alkalmazott lényeges becslések és a bizonytalanságok egyéb forrásai**

A tárgyidőszaki évközi konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott lényeges számviteli becslések és feltételezések megegyeznek a 2025. évi konszolidált pénzügyi kimutatásokban alkalmazottakkal; a lényeges becslésekben a tárgyidőszakban jelentős változás nem következett be.

## 6.5. Átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

### 6.5.1. Árbevétel

| Árbevétel (eFt)               | 2026.06.30     | 2025.06.30     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Budapest, Illatos út 7/A.     | 12 384         | 10 193         |
| Győr                          | 98 863         | 114 141        |
| Budapest, Gyömrői út 148.     | 59 176         | 73 702         |
| Szekszárd                     | 89 061         | 80 674         |
| Baja                          | 68 970         | 71 974         |
| Miskolc                       | 52 355         | 55 453         |
| Dombóvár                      | (4)            | -              |
| Szekszárd - parkoló           | -              | 492            |
| Bérleti és üzemeltetési díjak | 380 805        | 406 629        |
| <b>Összesen</b>               | <b>380 805</b> | <b>406 629</b> |

Az árbevétel bérleti és üzemeltetési díjakból származik. Az árbevétel összességében csökkenést mutat 2025. év azonos időszakához képest, mivel a bérleti és üzemeltetési díjak számítási alapja – néhány kivételtől eltekintve – euró. Ennek megfelelően a forint euróval szembeni erősödése a tárgyévben csökkentette a bevételek forintban kifejezett értékét, viszont euróban számított reálértéken a Csoport árbevétele kismértékben emelkedni tudott.

A Csoport a bérleti és üzemeltetési díjak esetében az infláció mértékéhez<sup>3</sup> kötött értékkövetést 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 értékmeghatározás, sem az időzítés nem igényel különösebb megfontolást, az a bérleti időszaknak megfelelően kerül elszámolásra.

A Csoport tevékenységét szezonális nem jellemzi.

<sup>3</sup> Jellemzően az Európai Unió tagországainak áremelkedését összegző, az Eurostat által publikált HICP EU27, vagy a KSH által közzétett magyar inflációs adat

### 6.5.2. Egyéb működési bevétel

| Egyéb működési bevételek eFt       | 2026.06.30   | 2025.06.30 |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Tárgyi eszköz értékesítés bevétele | 3 195        | -          |
| Behajtási költségátalány           | 230          | 535        |
| Egyéb működési bevételek           | 10           | 1          |
| Kapott késedelmi kamatok           | -            | 282        |
| <b>Összesen</b>                    | <b>3 435</b> | <b>818</b> |

A Csoport 2026. évben is gondot fordított a kintlévőségek behajtására, ami hatékonynak bizonyul, így az ehhez tartozó bevétel (késedelmi kamat, behajtási költségátalány díj) is csökkenő tendenciát mutat.

A Csoport értékesítette a tulajdonában álló személygépkocsiját, ennek nyeresége került elszámolásra 2026. I. félévében.

### 6.5.3. Anyagjellegű ráfordítások

| Anyagjellegű ráfordítások                                | 2026.06.30      | 2025.06.30      |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Anyagköltség                                             | (1 104)         | (4 736)         |
| Egyéb                                                    | (2 895)         | (2 188)         |
| Karbantartás                                             | (30 161)        | (24 794)        |
| Könyvvizsgálat, könyvelés, egyéb számviteli szolgáltatás | (7 362)         | (8 535)         |
| Menedzsment szolgáltatás                                 | (15 600)        | (15 600)        |
| Részvényekhez kapcsolódó költségek                       | (2 346)         | (2 204)         |
| Szakértői tanácsadás                                     | (14 524)        | (21 267)        |
| Közjegyzői díj                                           | (489)           | -               |
| Igénybe vett szolgáltatások értéke                       | (73 377)        | (74 588)        |
| Egyéb szolgáltatások értéke                              | (3 810)         | (4 885)         |
| <b>Összesen</b>                                          | <b>(78 291)</b> | <b>(84 209)</b> |

Az anyagjellegű ráfordítások a tárgyévben összességében 7%-kal csökkentek az előző félévhez képest, ami reáltértéken ennél is nagyobb 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.

#### 6.5.4. Személyi jellegű ráfordítások

| Személyi jellegű ráfordítások      | 2026.06.30      | 2025.06.30      |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bérköltség                         | (7 345)         | (7 345)         |
| Személyi jellegű egyéb kifizetések | (10 281)        | (10 267)        |
| Bérráfordítások                    | (2 087)         | (2 088)         |
| <b>Összesen</b>                    | <b>(19 713)</b> | <b>(19 700)</b> |

A bérköltség és a bérráfordítások szinte változatlanok maradtak 2025. év azonos időszakához képest.

A Csoport statisztikai állományi létszáma 2026.I. félévében 1 (azaz egy) fő, míg az igazgatósági, valamint a felügyelőbizottsági és auditbizottsági tagok létszáma további 6 (azaz hat) fő volt (ld. 6.7.2. pont).

#### 6.5.5. Értékcsökkenés és értékvesztés

|                                                   | 2026.06.30      | 2025.06.30     |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Használati jogi eszközök                          | (1 128)         | (1 190)        |
| Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések      | -               | (453)          |
| <b>Értékcsökkenés</b>                             | <b>(1 128)</b>  | <b>(1 643)</b> |
| Vevőkövetelések értékvesztése                     | (60 475)        | (2 605)        |
| Várható hitelezési veszteség (ECL) - előlegek     | -               | -              |
| Várható hitelezési veszteség (ECL) - pénzeszközök | -               | 9              |
| <b>Értékvesztés</b>                               | <b>(60 475)</b> | <b>(2 596)</b> |
| <b>Összesen</b>                                   | <b>(61 603)</b> | <b>(4 239)</b> |

A Csoport tulajdonában lévő, nem befektetési célú tárgyi eszközök után nem volt elszámolt értékcsökkenés, a használati jogi eszköz után elszámolt értékcsökkenés 1 128 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 – 60 475 eFt értékvesztés elszámolására került sor. A Csoport mindent megtesz a kintlévőségek kezelése során azok beszedése érdekében.

#### 6.5.6. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete

A Társaság 2026. első félévben nem volt szükség értékkülönbözet elszámolására.

#### 6.5.7. Egyéb működési ráfordítások

| Egyéb működési ráfordítások eFt | 2026.06.30      | 2025.06.30      |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Egyéb működési ráfordítások     | (397)           | (461)           |
| Építményadó                     | (16 658)        | (16 091)        |
| Telekadó                        | (1 864)         | (1 488)         |
| <b>Összesen</b>                 | <b>(18 919)</b> | <b>(18 040)</b> |

Az egyéb működési ráfordítások minimális növekedését az önkormányzatok által kirótt telek- és építményadó növekedése okozta.

#### 6.5.8. Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások

| Pénzügyi bevételek (eFt)          | 2026.06.30      | 2025.06.30      |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Árfolyamnyereség (nem realizált)  | 1 584           | 544             |
| Árfolyamnyereség (realizált)      | 2 728           | 1 868           |
| Kamatbevétel                      | 995             | 1 406           |
| <b>Összesen</b>                   | <b>5 307</b>    | <b>3 818</b>    |
|                                   |                 |                 |
| Pénzügyi ráfordítások             | 2026.06.30      | 2025.06.30      |
| Árfolyamveszteség (nem realizált) | (2 125)         | (1 825)         |
| Árfolyamveszteség (realizált)     | (5 040)         | (3 371)         |
| Kamatráfordítás                   | (54 449)        | (47 919)        |
| Óvadéki díj                       | -               | (1 224)         |
| <b>Összesen</b>                   | <b>(61 614)</b> | <b>(54 339)</b> |

A Csoport árbevétele döntően (99,2%) euróban van denominálva, viszont a bérlők 50,8%-a forintban fizeti a bérleti díjat. A forint euróhoz képest történő erősödése a 2026-os év során mintegy kétmillió forint értékű nem realizált árfolyamveszteséget okozott, valamint szintén ezen okra vezethető vissza a realizált árfolyamveszteség is. A Csoport finanszírozási struktúrája kedvező, mindazonáltal a 2026.I. félévben 6 530 eFt-tal emelkedett a kamatráfordítás összege.

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

#### 6.5.9. Tényleges adórátfordítás-Halasztott adó

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

#### 6.5.10. Egy részvényre jutó eredmény

|                                                       | 2026.06.30   | 2025.06.30   |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Adózott eredmény (eFt)                                | 149 407      | 230 738      |
| Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)            | 6 000 000    | 6 000 000    |
| <b>Egy részvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)</b>     | <b>24,90</b> | <b>38,46</b> |
| <b>Egy részvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)</b> | <b>24,90</b> | <b>38,46</b> |

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

A törzsrészesvények súlyozott átlaga nem változott 2026.I. félévben.

## 6.6. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

### 6.6.1. Befektetési célú ingatlanok

| Befektetési célú ingatlanok (eFt) | Aktivált érték    | 2026. I. félévi beszerzések, előlegek | 2026. I. félévi kivezetések | Átértékelés piaci értékre 2026. I. félévben | 2026.06.30        |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| Budapest, Illatos út 7/A.         | 600 000           | -                                     | -                           | -                                           | 600 000           |
| Győr                              | 3 020 000         | -                                     | -                           | -                                           | 3 020 000         |
| Budapest, Gyömrői út 148.         | 1 490 000         | -                                     | -                           | -                                           | 1 490 000         |
| Szekszárd                         | 2 850 000         | -                                     | -                           | -                                           | 2 850 000         |
| Baja                              | 1 830 000         | -                                     | -                           | -                                           | 1 830 000         |
| Miskolc                           | 1 309 000         | 874                                   | -                           | -                                           | 1 309 874         |
| Dombóvár                          | 670 000           | 1 870                                 | -                           | -                                           | 671 870           |
| Gyöngyös                          | 145 700           | -                                     | -                           | -                                           | 145 700           |
| <b>Összesen</b>                   | <b>11 914 700</b> | <b>2 744</b>                          | <b>-</b>                    | <b>-</b>                                    | <b>11 917 444</b> |

A befektetési célú ingatlanok állománya 2 744 eFt összegben változott, amit a befektetési célú ingatlanokra adott előleg növekedése okozott.

2025.évi összehasonlító adat:

| 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           |
| <b>Összesen</b>                   | <b>11 736 700</b> | <b>171 207</b>                  | <b>(141 700)</b>      | <b>148 493</b>                        | <b>11 914 700</b> |

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 befektetési célú ingatlanok a bankhitelek fedezetét is képezik, így az érintett ingatlanok zálogjoggal és elidegenítési tilalommal terheltek. A konkrét terhekről a 6.6.11 és a 6.7.5 pontok adnak részletes információt.

#### 6.6.2. Immateriális javak, használati jog eszközök és tárgyi eszközök

| Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)  | Bruttó érték  |           |                |             |               |
|----------------------------------------------|---------------|-----------|----------------|-------------|---------------|
|                                              | Nyitó         | Növekedés | Csökkenés      | Átkönyvelés | Záró          |
|                                              | 2026.01.01    |           |                |             | 2026.06.30    |
| Immateriális javak                           | 107           | -         | -              | -           | 107           |
| Használati jogi eszköz                       | 11 278        | -         | -              | -           | 11 278        |
| Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések | 5 805         | -         | (5 368)        | -           | 437           |
| <b>Összesen</b>                              | <b>17 190</b> | <b>-</b>  | <b>(5 368)</b> | <b>-</b>    | <b>11 822</b> |

| Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)  | Értékcsökkenési leírás |              |                |             |              |
|----------------------------------------------|------------------------|--------------|----------------|-------------|--------------|
|                                              | Nyitó                  | Növekedés    | Csökkenés      | Átkönyvelés | Záró         |
|                                              | 2026.01.01             |              |                |             | 2026.06.30   |
| Immateriális javak                           | 107                    | -            | -              | -           | 107          |
| Használati jogi eszköz                       | 2 443                  | 1 128        | -              | -           | 3572         |
| Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések | 5 000                  | -            | (4 563)        | -           | 437          |
| <b>Összesen</b>                              | <b>7 550</b>           | <b>1 128</b> | <b>(4 563)</b> | <b>-</b>    | <b>4116</b>  |
| <b>Nettó érték 2025. december 31-én</b>      |                        |              |                |             | <b>9 640</b> |
| <b>Nettó érték 2026. június 30-án</b>        |                        |              |                |             | <b>7 706</b> |

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.

### 6.6.3. 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.

### 6.6.4. 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.

### 6.6.5. Készlet

| Készletek                  | 2026.06.30 | 2025.12.31   |
|----------------------------|------------|--------------|
| Közvetített szolgáltatások | -          | 2 150        |
| <b>Összesen</b>            | <b>-</b>   | <b>2 150</b> |

A Csoport a 2026. első félévében teljesített, de a fordulónapig ki nem számlázott közvetített szolgáltatásokat – a korábbi gyakorlattól eltérően – nem készletként, hanem az azokból származó bevétel elismerésével, nem számlázott követelésként mutatja be.

### 6.6.6. Vevőkövetelések

| eFt                         | Vevőkövetelések harmadik féllel szemben |               | Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben |                |
|-----------------------------|-----------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------|----------------|
|                             | 2026.06.30                              | 2025.12.31    | 2026.06.30                                        | 2025.12.31     |
| Nem lejárt                  | 17 313                                  | 44 281        | 15 233                                            | 10 456         |
| 1-30 nap                    | 7 736                                   | 13 248        | 15 312                                            | 16 771         |
| 31-60 nap                   | -                                       | -             | 14 730                                            | 15 945         |
| 61-90 nap                   | 9 137                                   | 16            | 23 803                                            | 18 004         |
| 91-180 nap                  | - 264                                   | 16            | 48 630                                            | 28 187         |
| 181-360 nap                 | -                                       | -             | 75 242                                            | 11 230         |
| 360 nap <                   | 21 983                                  | 25 443        | 15 058                                            | 10 217         |
| <b>Könyv szerinti érték</b> | <b>55 905</b>                           | <b>83 004</b> | <b>208 007</b>                                    | <b>110 810</b> |
| Értékvesztés                | (23 170)                                | (26 291)      | (99 533)                                          | (35 938)       |
| <b>Összesen</b>             | <b>32 735</b>                           | <b>56 713</b> | <b>108 474</b>                                    | <b>74 872</b>  |

A harmadik féllel szembeni vevőkövetelések záróértéke tovább csökkent – -27 099 eFt-tal - 2025.12.31-éhez viszonyítva, amelyből 2026.06.30-át követően rendezésre került további 9 609 eFt értékű követelés. Az előző évek tendenciája továbbra is tartós, mely szerint a vevők fizetési hajlandósága javult, hatékony a lejárt vevő kintlévőség kezelése.

A csoporton belüli követelések értéke viszont 97 197 eFt nőtt, ezen követelések rendezéséről folyamatos egyeztetések történnek.

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 122 704 eFt összegű értékvesztés került kimutatásra a Csoport mérlegében.

#### 6.6.7. Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések

| Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (eFt) | 2026.06.30    | 2025.12.31    |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Adósságszolgálati tartalék számla                                 | 19 000        | 19 000        |
| ÁFA-követelés                                                     | 11 990        | 9 387         |
| Bevételek elhatárolása (aktív)                                    | 10 820        | 144           |
| Egyéb adott előleg                                                | -             | 1 870         |
| Költségek, ráfordítások elhatárolása (aktív)                      | 3 613         | -             |
| Szolgáltatásokra adott előlegek                                   | 25 000        | 25 000        |
| <b>Összesen</b>                                                   | <b>70 423</b> | <b>55 401</b> |

A 2022-es üzleti év során folyósított 25 000 eFt összegű, a felújításra kerülő ingatlanok bérleti összeállítására vonatkozó tanácsadás címén adott előleg továbbra is szerepel a könyvekben.

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 bevételek aktív elhatárolása a fordulónapig teljesített, de még ki nem számlázott szolgáltatások ellenértékét tartalmazza, amelyből 6 674 eFt a Csoport által teljesített, ki nem számlázott közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódik; ezeket a Csoport a korábbi gyakorlattól eltérően nem készletként, hanem a bevétel elismerésével mutatja be, a változás hatása nem jelentős.

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

#### 6.6.8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

| Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek  | 2026.06.30    | 2025.12.31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Pénztár                                    | 21            | 21            |
| Folyószámla                                | 2 644         | 8 696         |
| Lekötött betétek                           | 42 167        | 42 047        |
| Üzemeltetési számla                        | 7 613         | -             |
| Bank                                       | -             | 50 743        |
| Pénzeszközök várható hitelezési vesztesége | (8)           | (7)           |
| <b>Összesen</b>                            | <b>52 437</b> | <b>50 757</b> |

A pénzeszközök között szabad felhasználású bankbetétek szerepelnek, amelyek állománya 42 167 eFt.

Pénzeszköz egyenértékessel a Csoport nem rendelkezett egyik időszak végén sem.

A pénzeszközök valós értéke megfelel a könyv szerinti értéknek.

#### 6.6.9. Alaptőke (jegyzett tőke)

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. alaptőkéje 6 000 000 db (azaz hatmillió darab) egyenként 1 000, - Ft (azaz egyezer forint) névértékű törzsrészcsevényből 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.

#### 6.6.10. Eredménytartalék

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

## 6.6.11. Bankhitelek

| Pénzintézet             | Hitel típusa                | Finanszírozás célja                                                                                                                 | Folyósítás dátuma              | Kamatláb | 1 éven belül esedékes | 1-5 éven belül esedékes | 5 éven túl esedékes | 2026.06.30       |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------|---------------------|------------------|
| Raiffeisen Bank Zrt     | NHP hitel                   | Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozására (Baja,Miskolc,Szekszárd)                                | 2021.04.15                     | 1,55%    | 132 820               | 1 541 225               | -                   | 1 674 045        |
| Raiffeisen Bank Zrt     | EXIM refinanszírozási hitel | Budapest, 42296/7 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan megvásárlásának finanszírozása                                                | 2020.10.15                     | 1,35%    | 80 357                | -                       | -                   | 80 357           |
| Raiffeisen Bank Zrt     | NHP hitel                   | Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozására (Győr)                                                  | 2020.10.01                     | 1,55%    | 98 361                | 879 962                 | -                   | 978 323          |
| Raiffeisen Bank Zrt     | SZB GO hitel                | Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása finanszírozása | 2022.03.25                     | 0,50%    | 121 212               | 545 455                 | -                   | 666 667          |
| Raiffeisen Bank Zrt     | SZB GO hitel                | Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása finanszírozása | 2023.03.01-től több részletben | 1,00%    | 140 000               | 245 000                 | -                   | 385 000          |
| CIB Bank Zrt.           | Folyószámlahitel            |                                                                                                                                     |                                |          | 455                   | -                       | -                   | 455              |
| Hitelek kamattámogatása |                             |                                                                                                                                     |                                |          |                       |                         |                     | (411 604)        |
| Tranzakciós költségek   |                             |                                                                                                                                     |                                |          |                       |                         |                     | -                |
| <b>Összesen</b>         |                             |                                                                                                                                     |                                |          |                       |                         |                     | <b>3 373 242</b> |

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 2026. első pénzügyi félévben 1,32% p.a. volt.

A hitelek becsült valós piaci értéke mintegy 411 604 eFt-tal alacsonyabb a könyv szerinti értéknél. A számítást a mérlegkészítés időpontjában a lehívott bankhitelek lejáratára vonatkozó BIRS<sup>4</sup> alapulvételével lehetett elkészíteni. Ez a kedvező különbözet akkor kerülne realizálásra, ha a kötelezettségeket azonnal piaci alapúra cserélné a Csoport. Ha a hitelek szerződés szerinti teljesítéssel járnak le, akkor a valós érték különbözet az alacsonyabb kamatráfordítás útján jelentkezik. E különbözet, ha a hitel változatlan formában fut le, folyamatosan csökken.

<sup>4</sup>Budapesti Kamatswap Ügyletek (BIRS) pénzügyi referenciamutató

#### 6.6.12. 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 ötven bázisponttal növelt értéke. A kölcsön lejáratára 2026. december 31.

#### 6.6.13. Lízing kötelezettségek

| Lízing kötelezettségek (eFt)        | Változás     |           |              |                 |              |
|-------------------------------------|--------------|-----------|--------------|-----------------|--------------|
|                                     | Nyitó        | Növekedés | Csökkenés    | Átsorolás       | Záró         |
|                                     | 2026.01.01   |           | (Törlesztés) | rövid lejáratra | 2026.06.30   |
| AAJC-406 hosszú lejárat             | 7 333        | -         | -            | (1 096)         | 6 237        |
| AAJC-406 rövid lejárat              | 2 026        | -         | (986)        | 1 096           | 2 136        |
| <b>Lízing kötelezettségek (eFt)</b> | <b>9 359</b> | <b>-</b>  | <b>(986)</b> | <b>-</b>        | <b>8 373</b> |

A Csoport lízingkötelezettsége egy személygépjármű (AAJC-406) IFRS 16 szerint elszámolt lízingszerződéséből származik. A kötelezettséget a Csoport a még nem teljesített lízingdíjak diszkontált jelenértékén vette fel, és az effektív kamatmódszerrel értékeli. A fordulónapot követő 12 hónapon belül esedékes részt rövid, az azt követően esedékes részt hosszú lejáratú kötelezettségként mutatja be. A lízinghez kapcsolódó használati jogi eszköz értékét a 6.6.2-es pontban részletezzük.

#### 6.6.14. Egyéb kötelezettségek

| eFt                                                           | 2026.06.30     | 2025.12.31     |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Bérleti szerződésekhez kapcsolódóan kapott óvadék             | 40 832         | 41 938         |
| Kamattámogatás                                                | 411 604        | 447 509        |
| <b>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                  | <b>452 436</b> | <b>489 447</b> |
| ÁFA-kötelezettség                                             | 7 153          | 4 950          |
| Behajtási költségátalány                                      | 108            | 48             |
| Egyéb adó és járulék kötelezettségek                          | 1 508          | 1 550          |
| Egyéb kötelezettség                                           | 12             | 6              |
| Költségek, ráfordítások elhatárolása (passzív)                | 4 506          | 10 668         |
| Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek                     | 2 308          | 2 308          |
| <b>Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások</b> | <b>15 595</b>  | <b>19 530</b>  |

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

- a Csoport az IFRS-ek előírásai szerint az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között tartja nyilván az állami támogatástartalom mellett folyósított pénzintézeti 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.II. félévben esedékes ÁFA kötelezettséget tartalmazza.

Előző üzleti évben ÁFA követelése volt a Csoportnak.

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

#### 6.6.15. Szállítói kötelezettségek

| Szállítói kötelezettségek (eFt)                                                | 2026.06.30     | 2025.12.31     |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Harmadik féllel szemben</b>                                                 | <b>50 160</b>  | <b>35 277</b>  |
| Eprolius Hungary Zrt                                                           | 17 339         | 2 994          |
| Gordiusz '95 Zrt                                                               | 94 951         | 96 599         |
| WE LOVE MONYO Kft.                                                             | 476            | 476            |
| <b>Kapcsolt vállalkozásokkal szemben összesen</b>                              | <b>112 766</b> | <b>100 069</b> |
| LISS Zrt                                                                       | 73             | 64             |
| <b>Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben</b> | <b>73</b>      | <b>64</b>      |
| <b>Összesen</b>                                                                | <b>162 999</b> | <b>135 410</b> |

A harmadik féllel szembeni szállítói kötelezettségek összege csökkent 2025.12.31-hez képest, azonban a kapcsolt vállalkozással szembeni tartozások kis mértékben nőttek.

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

#### 6.6.16. 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                                | 2026.06.30       | 2025.12.31       |
| Vevőkövetelések                           | 141 209          | 131 583          |
| Adósságszolgálati tartalék számla         | 19 000           | 19 000           |
| Pénzeszköz és egyenértékeseik             | 52 437           | 50 757           |
| <b>Összesen</b>                           | <b>212 646</b>   | <b>201 340</b>   |
| Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik   |                  |                  |
| Megnevezés                                | 2026.06.30       | 2025.12.31       |
| Banki hitelek                             | 3 373 242        | 3 613 726        |
| Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől | 1 244 804        | 748 395          |
| Szállítói kötelezettségek                 | 162 999          | 135 410          |
| Lízingkötelezettség                       | 8 373            | 9 360            |
| Kapott óvadék                             | 40 832           | 41 938           |
| <b>Összesen</b>                           | <b>4 830 250</b> | <b>4 548 829</b> |

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

|                                           | 2026.06.30    |          |                  |
|-------------------------------------------|---------------|----------|------------------|
|                                           | 1.szint       | 2.szint  | 3.szint          |
| <b>Pénzügyi eszközök</b>                  |               |          |                  |
| Vevőkövetelések                           | -             | -        | 141 209          |
| Adósságszolgálati tartalék számla         | -             | -        | 19 000           |
| Pénzeszközök és egyenértékesek            | 52 437        | -        | -                |
| <b>Eszközök (összesen)</b>                | <b>52 437</b> | <b>-</b> | <b>160 209</b>   |
| <b>Pénzügyi kötelezettségek</b>           |               |          |                  |
| Banki hitelek                             | -             | -        | 3 373 242        |
| Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől | -             | -        | 1 244 804        |
| Szállítói kötelezettségek                 | -             | -        | 162 999          |
| Lízingkötelezettség                       | -             | -        | 8 373            |
| Kapott óvadék                             | -             | -        | 40 832           |
| <b>Kötelezettségek (összesen)</b>         | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>4 830 250</b> |

Összehasonlító adatok 2025. évre:

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

## 6.7. Egyéb közzétételek

### 6.7.1. Működési szegmens

Mivel a Csoport fő tevékenységi köre belföldi ingatlanok fejlesztése és hasznosítása, tárgydőszaki 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 tárgydőszaki alakulását a következő táblázat mutatja:

|                                   | "Ipari ingatlanok"<br>szegmens | "Kiskereskedelmi<br>ingatlanok" szegmens | Szegmensek<br>közötti<br>kiszűrés | Összesen       |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Értékesítés nettó árbevétele      | 71 560                         | 309 245                                  | -                                 | 380 805        |
| Egyéb működési bevétel            | 3 435                          | -                                        | -                                 | 3 435          |
| Anyagjellegű ráfordítások         | (15 690)                       | (62 601)                                 | -                                 | (78 291)       |
| Személyi jellegű ráfordítások     | (3 715)                        | (15 998)                                 | -                                 | (19 713)       |
| Értékcsökkenés és<br>értékvesztés | (11 576)                       | (50 027)                                 | -                                 | (61 603)       |
| Egyéb működési ráfordítások       | (8 201)                        | (10 718)                                 | -                                 | (18 919)       |
| Működési eredmény                 | 35 813                         | 169 901                                  | -                                 | 205 714        |
| Pénzügyi bevételek                | 766                            | 4 541                                    | -                                 | 5 307          |
| Pénzügyi ráfordítások             | (11 072)                       | (50 542)                                 | -                                 | (61 614)       |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>     | <b>25 507</b>                  | <b>123 900</b>                           | <b>-</b>                          | <b>149 407</b> |
| Tényleges adóráfording            | -                              | -                                        | -                                 | -              |
| Halasztott adó                    | -                              | -                                        | -                                 | -              |
| <b>Adózott eredmény</b>           | <b>25 507</b>                  | <b>123 900</b>                           | <b>-</b>                          | <b>149 407</b> |

| <b>Árbevételek levezetése</b>            |  | <b>2026.06.30</b> |
|------------------------------------------|--|-------------------|
| Szegmenshez rendelt árbevételek összesen |  | 380 805           |
| Szegmenshez nem rendelt bevételek        |  | -                 |
| <b>Eredmény levezetése</b>               |  |                   |
| Szegmenshez rendelt eredmény             |  | 149 407           |
| Szegmenshez nem rendelt eredmény         |  | -                 |
| <b>Összesen</b>                          |  | <b>149 407</b>    |

2025. évre vonatkozó összehasonlítható adatok:

|                                | "Ipari<br>ingatlanok"<br>szegmens | "Kiskereskedelmi<br>ingatlanok"<br>szegmens | Szegmensek<br>közötti<br>kiszűrés | Összesen       |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Értékesítés nettó árbevétele   | 83 895                            | 322 734                                     | -                                 | 406 629        |
| Egyéb működési bevétel         | 81                                | 737                                         | -                                 | 818            |
| Anyagjellegű ráfordítások      | (14 213)                          | (69 995)                                    | -                                 | (84 209)       |
| Személyi jellegű ráfordítások  | (4 075)                           | (15 626)                                    | -                                 | (19 700)       |
| Értékcsökkenés és értékvesztés | (875)                             | (3 365)                                     | -                                 | (4 239)        |
| Egyéb működési ráfordítások    | (7 559)                           | (10 481)                                    | -                                 | (18 040)       |
| Működési eredmény              | 57 255                            | 224 004                                     | -                                 | 281 259        |
| Pénzügyi bevételek             | 667                               | 3 151                                       | -                                 | 3 818          |
| Pénzügyi ráfordítások          | (10 824)                          | (43 515)                                    | -                                 | (54 339)       |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>  | <b>47 097</b>                     | <b>183 641</b>                              | <b>-</b>                          | <b>230 738</b> |
| Tényleges adórátfordítás       | -                                 | -                                           | -                                 | -              |
| Halasztott adó                 | -                                 | -                                           | -                                 | -              |
| <b>Adózott eredmény</b>        | <b>47 097</b>                     | <b>183 641</b>                              | <b>-</b>                          | <b>230 738</b> |

| <b>Árbevételek levezetése</b>            |  | <b>2025.06.30</b> |
|------------------------------------------|--|-------------------|
| Szegmenshez rendelt árbevételek összesen |  | 406 629           |
| Szegmenshez nem rendelt bevételek        |  | -                 |
| <b>Eredmény levezetése</b>               |  |                   |
| Szegmenshez rendelt eredmény             |  | 230 738           |
| Szegmenshez nem rendelt eredmény         |  | -                 |
| <b>Összesen</b>                          |  | <b>230 738</b>    |

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 négy olyan partner található, akiknek az általuk generált árbevétele egyenként túllépi a Csoport összes árbevételének 10%-át. Ezek a bevételek a "Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmensben belül 161 491 eFt értékben kerültek elszámolásra, az „Ipari ingatlanok” szegmensben belül 70 484 eFt értékben a 2026. évben.

#### 6.7.2. 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 (felügyelőbizottság elnöke)

Kopcsándi Katalin

Molontay Tamás Péter

A tárgyidőszakban az Anyavállalat vezető tisztségviselői a következő javadalmazásban részesültek:

- igazgatósági tagok tiszteletdíja bruttó 300 eFt/hó
- felügyelőbizottsági tagok tiszteletdíja bruttó 250 eFt/hó

| Megnevezés      | Igazgatótanács | Felügyelő Bizottság | Összesen     |
|-----------------|----------------|---------------------|--------------|
| Bérek           | 5 400          | 4 500               | 9 900        |
| Juttatások      | -              | -                   | -            |
| <b>Összesen</b> | <b>5 400</b>   | <b>4 500</b>        | <b>9 900</b> |

#### 6.7.3. Kapcsolt felek közötti tranzakciók

|                                                 | Eprolius<br>Hungary Zrt<br>(közvetlen<br>anyavállalat) | GORDIUSZ<br>95' Zrt<br>(kapcsolt<br>vállalat) | Living Bread<br>Hungary Kft.<br>(kapcsolt<br>vállalat) | Monyo<br>Brewing Kft.<br>(kapcsolt<br>vállalat) |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Tárgyidőszaki forgalom<br>2026.01.01-2026.06.30 |                                                        |                                               |                                                        |                                                 |
| <b>Árbevétel</b>                                | <b>1 283</b>                                           | <b>6 022</b>                                  | <b>24 878</b>                                          | <b>70 484</b>                                   |
| Anyagköltség                                    | -                                                      | -                                             | -                                                      | -                                               |
| Igénybe vett szolgáltatások értéke              | 17 441                                                 | 17 626                                        | -                                                      | -                                               |
| <b>Anyagjellegű ráfordítások</b>                | <b>17 441</b>                                          | <b>17 626</b>                                 | -                                                      | -                                               |
| <b>Fordulónapi egyenleg</b>                     | <b>2026.06.30</b>                                      |                                               |                                                        |                                                 |
| Szállítói kötelezettségek                       | 17 339                                                 | 94 951                                        | -                                                      | -                                               |

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. és a Living Bread Hungary Kft. bérlőként van jelen a Budapest, Gyömrői úti ingatlanban.

#### **6.7.4. Fordulónap utáni események**

Az Egyéb követelések között nyilvántartott, 25 000 eFt összegű, bérlői összeállítására vonatkozó tanácsadás címén adott előlegből 20 000 eFt visszafizetésre került, ezzel javítva a Csoport pénzügyi helyzetét.

A vevőkövetelések közül a fordulónapot követően 19 607 eFt összegben egyenlítették ki lejárt számlákat a bérlők, ennek következtében az e számlákra elszámolt értékvesztések visszaírásra kerülnek.

A fordulónapot követően a Társasággal kapcsolt Agroloop Hungary Kft. f.a. esetében elrendelték a felszámolást, az Agroloop Hungary Kft. f.a.-val azonban a Csoportnak nincs ügylete.

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.

#### **6.7.5. Mérlegen kívüli tételek, peres ügyek, szezonális**

A Csoport kereskedelmi bank finanszírozási szerződései 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
- Dombóvár, Borsos M. u. 3.: 1 000 000 000 Ft és járulékai

A Csoport pénzügyi intézetekkel szemben fennálló kölcsönszerződéseinek szerint, a Csoport kölcsönei olyan biztosítéki struktúrákat is tartalmaznak, mely biztosítéki elemek nem állnak a Csoport tulajdonában. Ezek között található a Csoport közvetlen anyavállalata, az Eprólius Hungary Zrt. által biztosított értékpapír-óvadék, óvadéki betét, valamint az LISS Zrt., mint végső anyavállalat által nyújtott garancia (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. E biztosítéki elemek közül a Csoport az alábbi tételekre vonatkozóan fizet díjat a biztosítéki elemet nyújtó jogi személy 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% = <b>1,36 milliárd forint</b>                                                                                                                                                                                                           | 1,3 milliárd forint                                         | 0,3% p.a.                                                                                |
| Eprólius Hungary Zrt.            | 2022. június 22-én kötött 700 millió forint keretösszegű Széchenyi Beruházási Hitel GO! hitelből folyósított hitelösszeg biztosítékaként szolgáltatott banki fedezeti érték, azzal, hogy ennek maximális értéke <b>nem haladja meg a 700 millió forintot.</b> | 700 millió Ft                                               | 0,75% p.a.                                                                               |

A Csoport kölcsönszerződéseinek 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 6.6.12 és a 6.6.13 pontok adnak részletes információt.

Azon vállalkozói szerződések közül, amelyeket a Csoport a Gordiusz 95 Zrt.-vel kötött a Csoport tulajdonában lévő ingatlanainak felújítására vonatkozóan, 2026.06.30-i napon a dombóvári ingatlan felújítására és a gyöngyösi beruházásra 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 2026.I. félévében a követelés megtérülésével kapcsolatban érdemi változás nem történt.

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.

#### 6.7.6. 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 törvény. 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 törvény. többféle követelményt fogalmaz meg a Csoport működésével kapcsolatosan. Ezek közül a leglényegesebbek a következők:

|                                    | 2026.06.30 | 2025.12.31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Jegyzett tőke                      | 6 000 000  | 6 000 000  |
| Saját tőke                         | 6 931 771  | 7 148 363  |
| Saját tőke és jegyzett tőke aránya | 116%       | 119%       |

| Követelmény                                                                                                    | 2026. I. félévi mutató | 2025. évi mutató |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|
| Legalább 5 Mrd eFt induló tőke                                                                                 | 6 Mrd                  | 6 Mrd            |
| Ingatlanportfólió aránya legalább 70% a mérlegfőösszeghez mérve                                                | 97,77%                 | 97,95%           |
| Egyetlen ingatlan aránya nem lehet nagyobb, mint 30% a mérlegfőösszeghez mérve                                 | 25,34%                 | 25,35%           |
| Visszafizetési kötelezettséget keletkeztető források nem haladhatják meg az ingatlanportfólió értékének 65%-át | 29,80%                 | 31,63%           |
| Csak meghatározott tevékenységeket végezhet és csak meghatározott eszközöket birtokolhat                       | Teljesül               | Teljesül         |

Meghatározott nagyságrendű közkézhányad  
(legalább 25% bevezetéskor)

25,23%

25,23%

#### **6.7.7. A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató**

Könyvvizsgáló:

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

A Könyvvizsgáló díjazása az egyedi és a konszolidált pénzügyi kimutatásokra, valamint az EFES alapú beszámoló vizsgálatára összesen évi 7 070 eFt. A Könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást a Csoportnak 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)

#### **6.7.8. Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése és nyilatkozatok**

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. 2026. szeptember 23. napi Igazgatósági döntésével közzétételre engedélyezte a Csoport 2026. június 30-án végződő hat hónapra vonatkozó, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IAS 34) szerint készített évközi konszolidált pénzügyi kimutatásait. A Társaság tulajdonosai a közzétételt követően nem jogosultak a pénzügyi kimutatások módosítására.

##### Jövőre vonatkozó megállapítások

Jelen konszolidált féléves 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 (konszolidált) féléves jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2026.09.23.

---

Érdi Zoltán Tamás  
az igazgatóság elnöke

---

Nyíri Szabolcs Gyula  
igazgatósági tag