



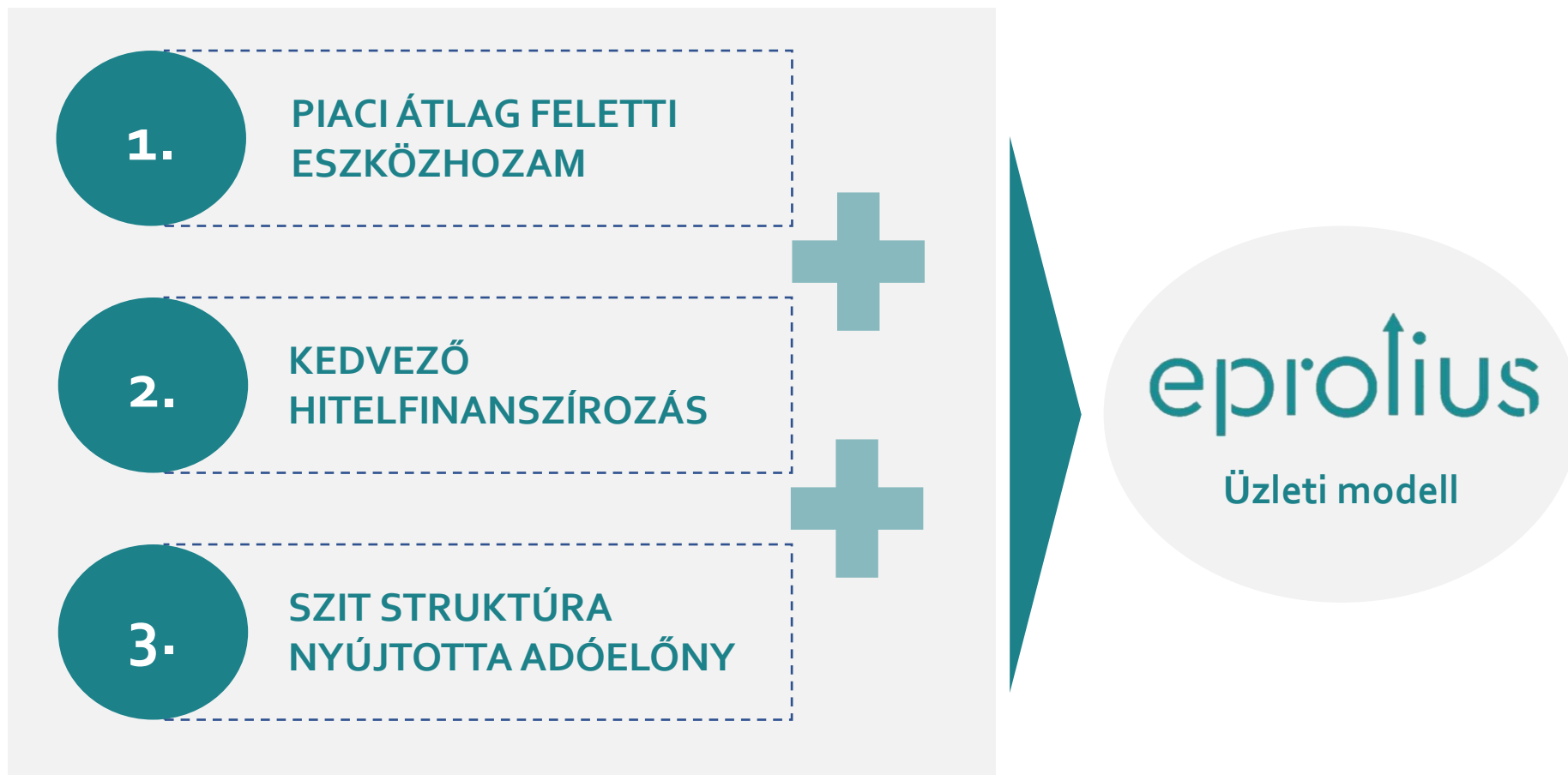
eprolius

EPROLIUS INGATLAN NYRT.

#1 magyarországi vidéki áruházakat bérbeadó SZIT

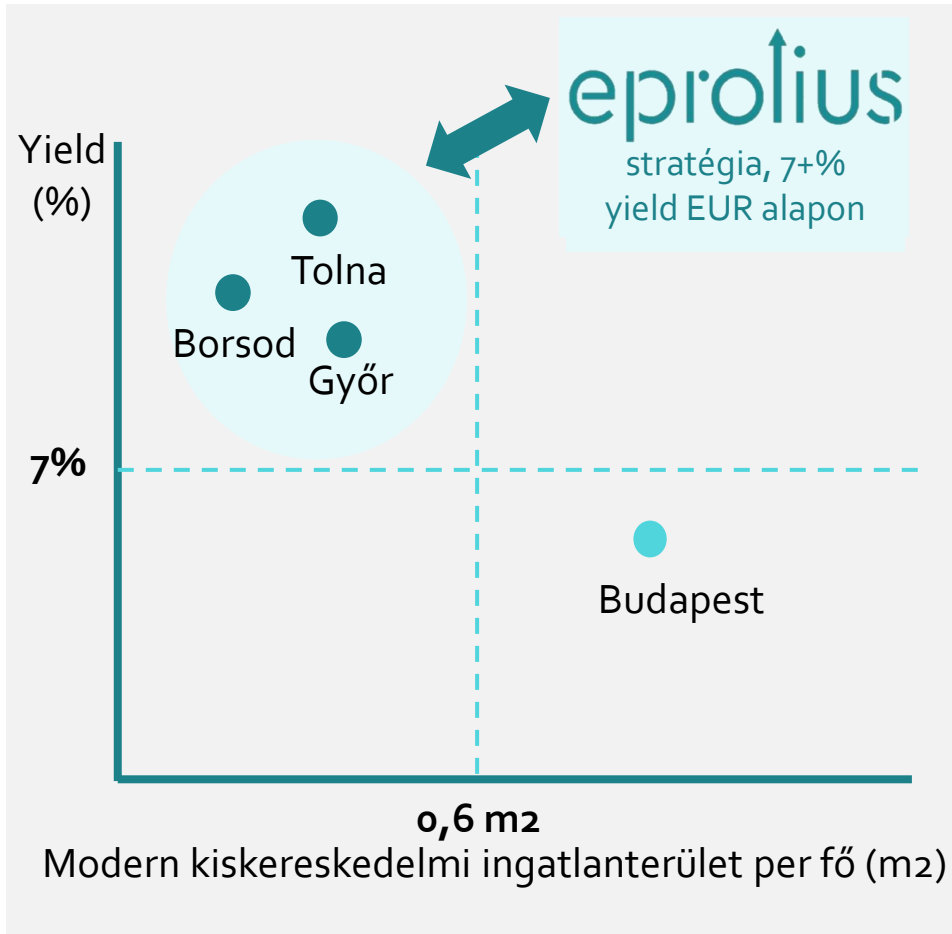
Tőzsdei bevezetést követő 23%-os (max 5% per befektető)
részvénycsomag értékesítés

MAGAS TŐKEHOZAM FŐ PILLÉREI



PIACI ÁTLAG FELETTI ESZKÖZHozAM

Vidéki áruházak



Többletértéket generáló átstrukturálás



Value-add

- Felújítás
- Új bérlői területek kialakítása
- Energiahatékonysági felújítás
- Javuló városkép és életminőség
- Új bérlői mix kialakítása
- Hosszútávú (5+5+5 év) EUR alapú szerződések megkötése (WAULT to break 5 év).

Szekszárdi áruház jelenleg (fent) és a felújítást követő látványterv (lent)

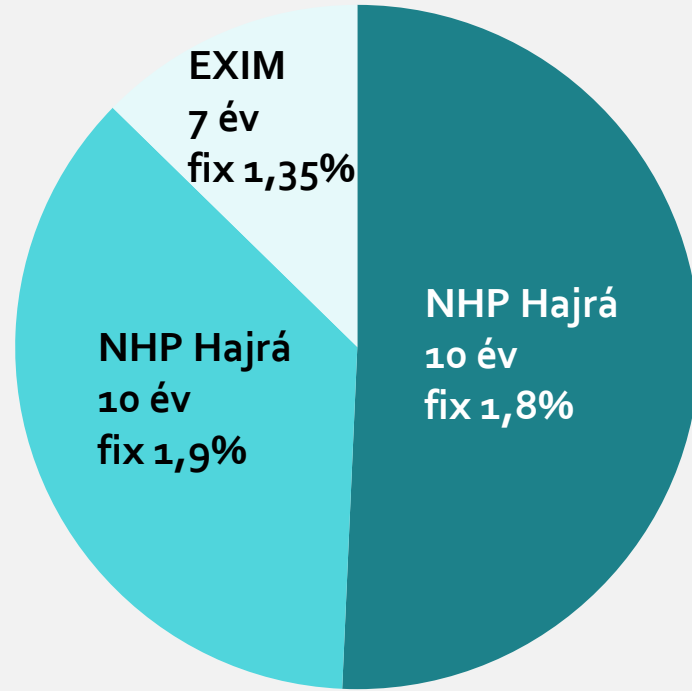
KEDVEZŐ BANKI FINANSZÍROZÁS

HISTORIKUS ADAT

3,55 mrd HUF
1,78%-os átlagos fix kamat

amelyből 2,25 mrd HUF
LISS garantált hitel*

727 mHUF tulajdonosi
többletérték piaci
kamatozású hitelekhez
képest



JÖVŐBELI STRATÉGIA

PIACON ELÉRHETŐ STRUKTÚRÁK

NHP restruktúrálás

Széchenyi GO

NKP

EXIM

2021.6.30.

idő

*A restruktúrálandó ingatlanok esetén szükséges volt a LISS Zrt. garanciája.

SZIT STRUKTÚRA NYÚJTOTTA ADÓELŐNY

2011. évi CII. tv. a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról

Az összes, nem kiemelt, feltételt is képes teljesíteni az Eprolius Ingatlan Nyrt.

KIEMELT SZIT FELTÉTELEK

-  **25% közkézhányad**
-  5 mrd HUF induló tőke
-  BÉT standard bevezetés
-  Diverzifikált ingatlanportfólió (nincs 30%-nál nagyobb elem)
-  Jelentős ingatlanvagyon (mérlegfőösszeg 70%-a)
-  Kiegyensúlyozott tőkeáttétel (65% loan to value)
-  1/1-es tulajdonú ingatlanok

ELŐNYÖK



Adóelőnyök

0% TAO

0% HIPA

2% illeték (4% helyett)



Tőzsdei jelenlét előnyei

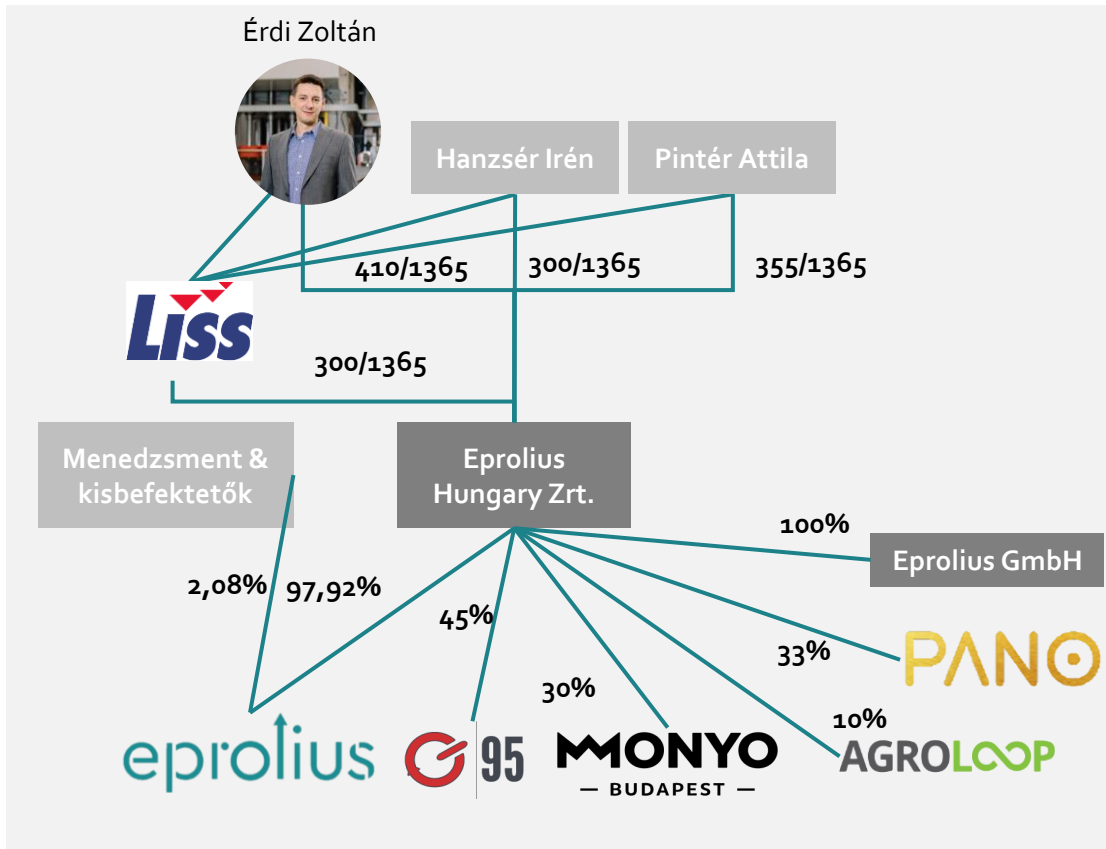
TBSZ-re vásárlás lehetősége

Transzparens működés

IFRS

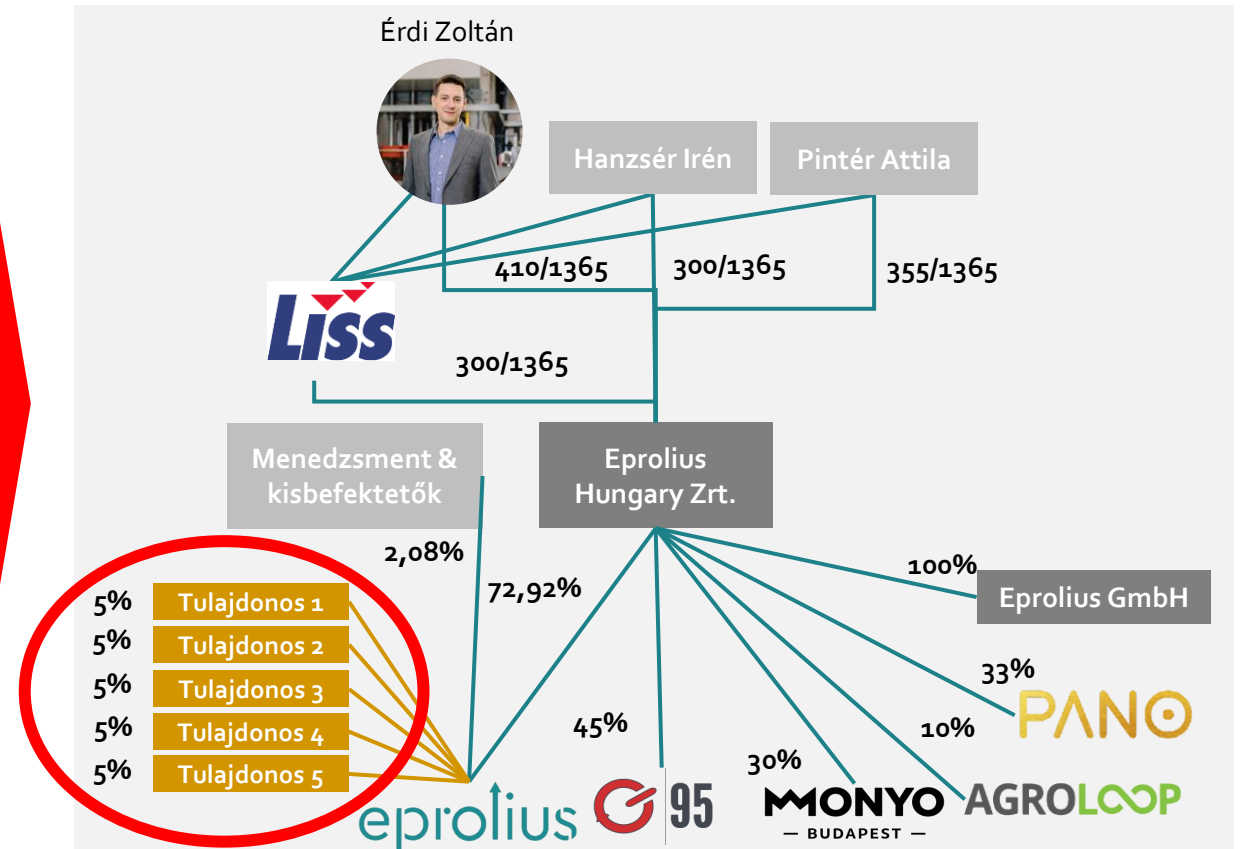
TÁRSTULAJDONOSOK BEVONÁSA SZIT STÁTUSZ MEGSZERZÉSE ÉRDEKÉBEN

Jelenlegi állapot (2021.11.01.)



X Min. 25% közkézhányad

Kívánt állapot (2021.12.31.)



✓ Min. 25% közkézhányad

Több milliárd forint adóelőny az Eprolius Ingatlan Nyrt. Számára*

*Minimum 5 éves befektetési időtávon

SIKERES VÁLLALKOZÓ TULAJDONOS

A LISS eredményéből 6 mrd forint készpénzt fektettek az Eprolius Ingatlan Nyrt.-be



ÉRDI ZOLTÁN



Ex-CEO, IG tag

eprolius IG elnök

NYÍRI SZABOLCS

Eprolius Hungary Ügyvezető



Ex-FI értékesítési vezető

BŐSZE BOTOND

Eprolius Hungary Group CFO



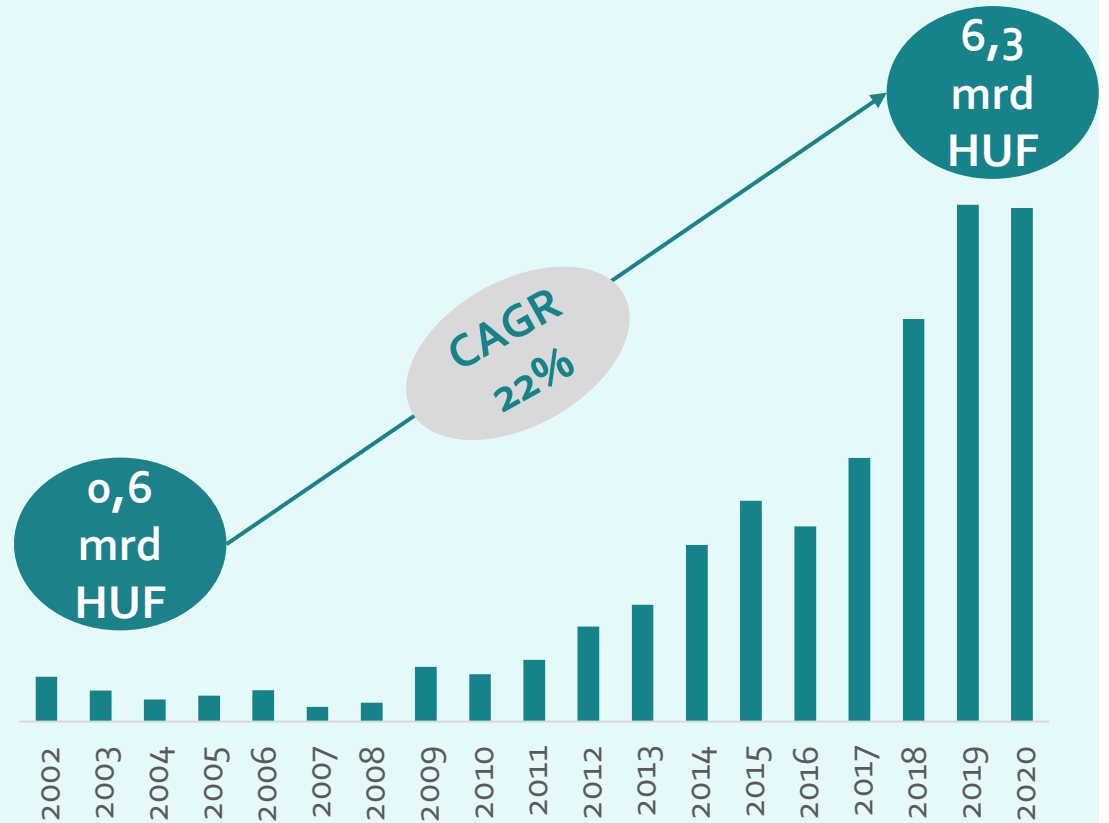
CAPITAL

Ex-befektetési igazgató

Operatív menedzsment



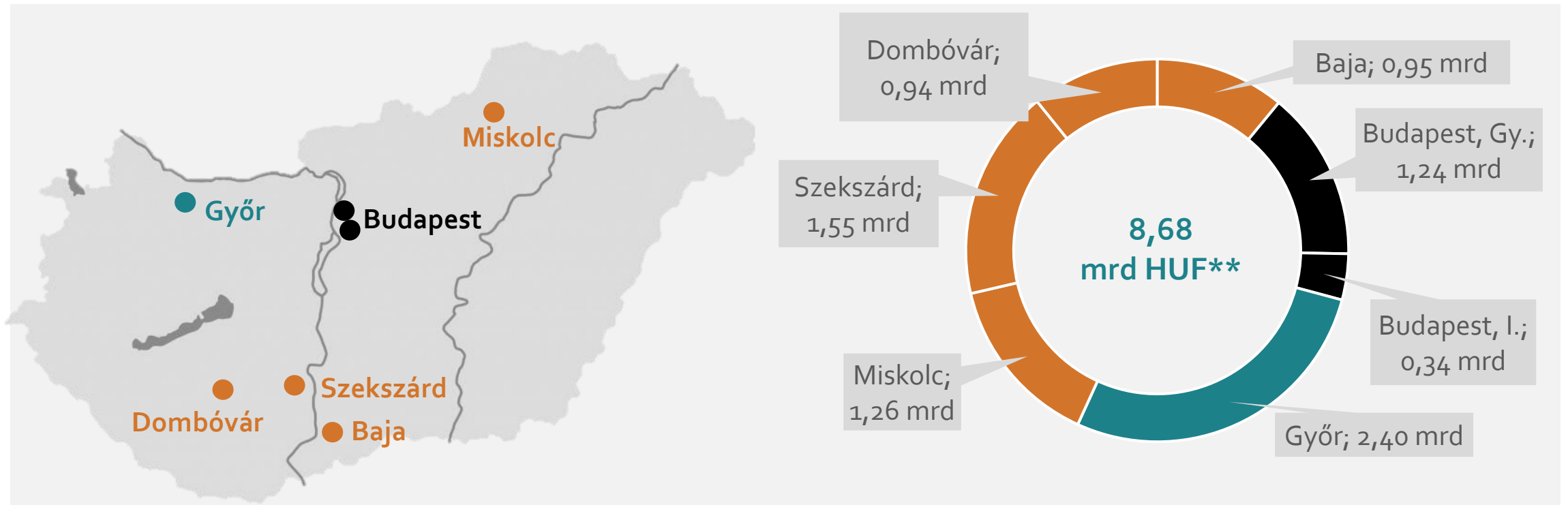
EBITDA (2002-2020, mrd HUF)



JELENLEGI INGATLANPORTFÓLIÓ

21,3 ezer m² ingatlan, amelyből 16,8 ezer m² kiskereskedelmi és 4,5 ezer m² ipari-logisztikai ingatlan*

<p>Value-add vidéki áruház</p> <p>Átépítés és új bérlői mix kialakítása</p>	<p>Stratégia szerint működő áruház</p> <p>Közel teljes kihasználtság, stratégia szerinti EUR, alapú hozam.</p>	<p>Kapcsolt feleknek bérbeadott, ipari ingatlan</p> <p>Eprolius portfólió cégek: MONYO, Living Bread és Gordiusz 95 Zrt.</p>
--	---	---



* A 4,5 ezer m² ipari-logisztikai ingatlan tartalmaz megközelítőleg 1 ezer m² irodai területet.

**Az ingatlanportfólió könyv szerinti értéke 2021.6.30-én

BÉRLŐI PORTFÓLIÓ

JELLENLEGI PORTFÓLIÓ

2021.6.30.

ROSSMANN
Drogeria Fachmärkte

Haema.
PLASMA

MONYO
— BUDAPEST —

PÁTRIA PAPIR

dm

PPF
Partner in Pet Food

kik

G 95

KFC

PANÓ

WAULT to expiry

4,65 év

WAULT to break

4,06 év

EUR alapú elszámolás

82,1%

Kihasznátság

61,7%

STRATÉGIA

1.

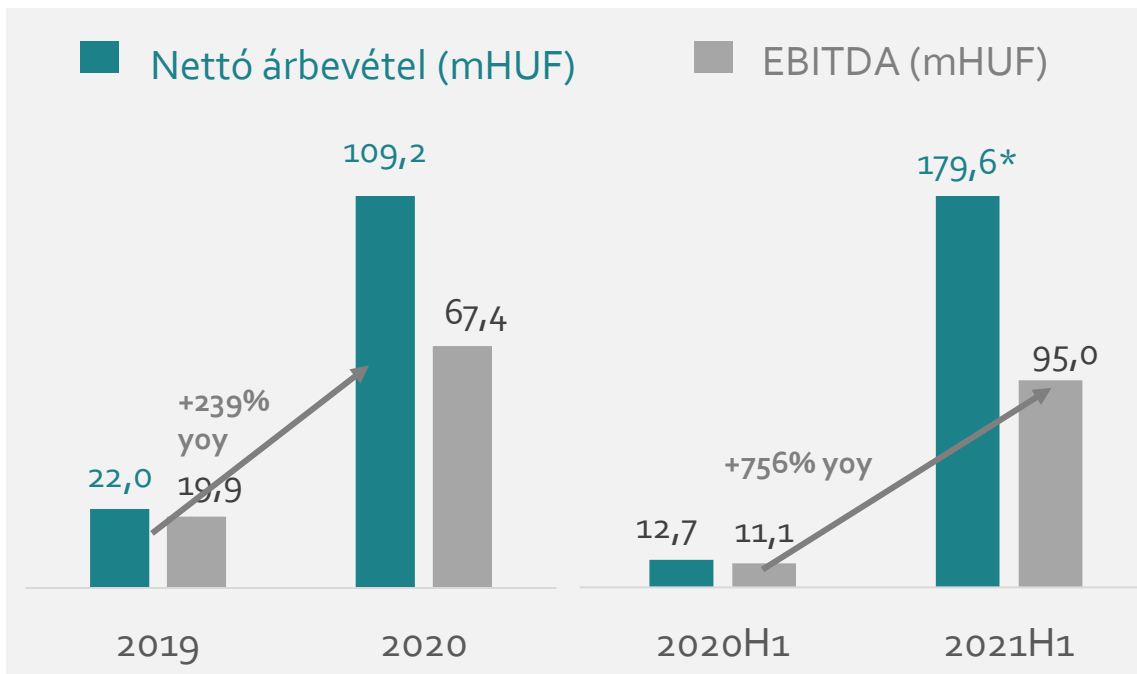
Magas bonitású nemzetközi üzletáncok

2.

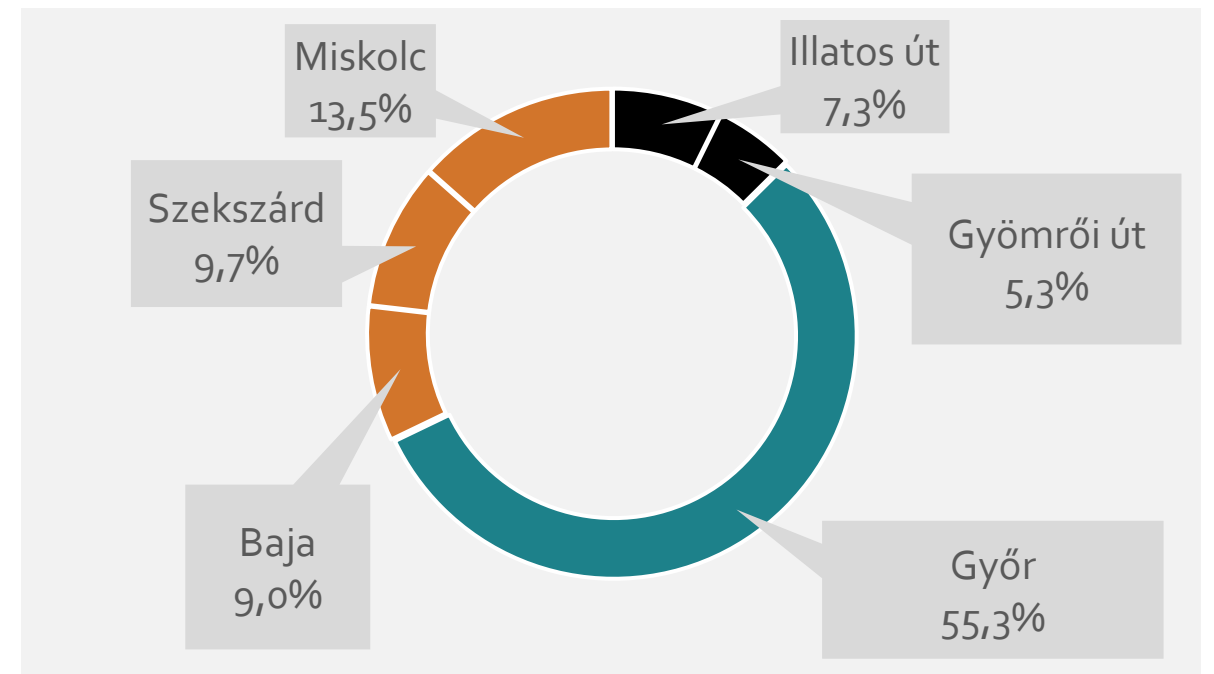
Hosszútávú EUR alapú szerződések
(5+5+5 év, WAULT to break 5 év)

TRACTION: NÖVEKVŐ ÁRBEVÉTEL ÉS EBITDA

Pénzügyi teljesítmény (2019-2021H1)



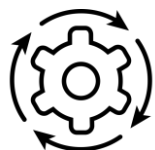
2021H1 korr. árbevétel megoszlás



- A 2021/H1-es kimutatások *nem* tartalmazzák a dombóvári ingatlan árbevételét (havi 4,05 mHUF), mivel az 2021.6.29-én lett megvásárolva.
- 2021.10.1.-től a Budapest, Gyömrői úti ingatlan havi bérleti és üzemeltetési árbevétele 19,94 ezer EUR-ral nőtt, így elérve a stratégia szerinti hozamot. A fenti adatokban az alacsonyabb bérleti díj hatása szerepel.

*2021H1 időszak árbevétele korigálva van HUF 132.399.134 összeggel, amely nem bérbeadási tevékenységből eredt, hanem a Monyoró Brewing Kft.-nek értékesített, Gyömrői úti ingatlanon elvégzett építési munkálatokból. IFRS átállás esetén, IFRS keretrendszerben bemutatva a fenti számok változhatnak.

ÜZLETI STRATÉGIA



Restruktúrálás alatt álló ingatlanok stratégia szerinti üzemeltetése



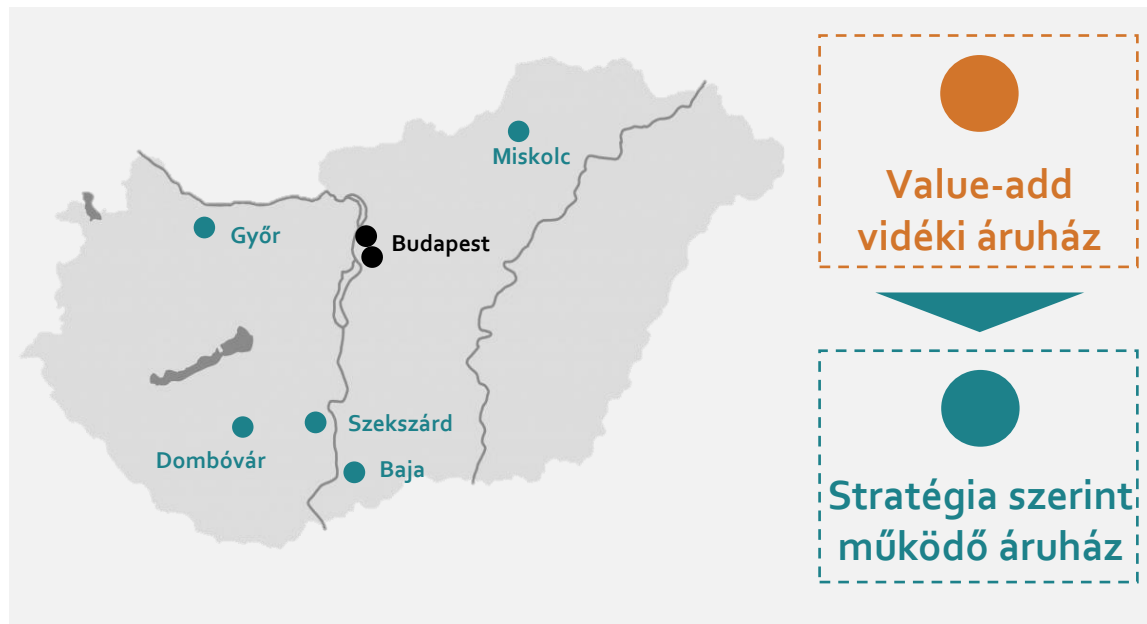
Stratégia szerinti ingatlanportfólió bővítés



Meglévő ingatlanok fejlesztési potenciáljának kiaknázása



Leverage növelése, további támogatott hitelekkel, a stratégiával összhangban



GYŐRI BELVÁROSI ÁRUHÁZ

BEMUTATÁS

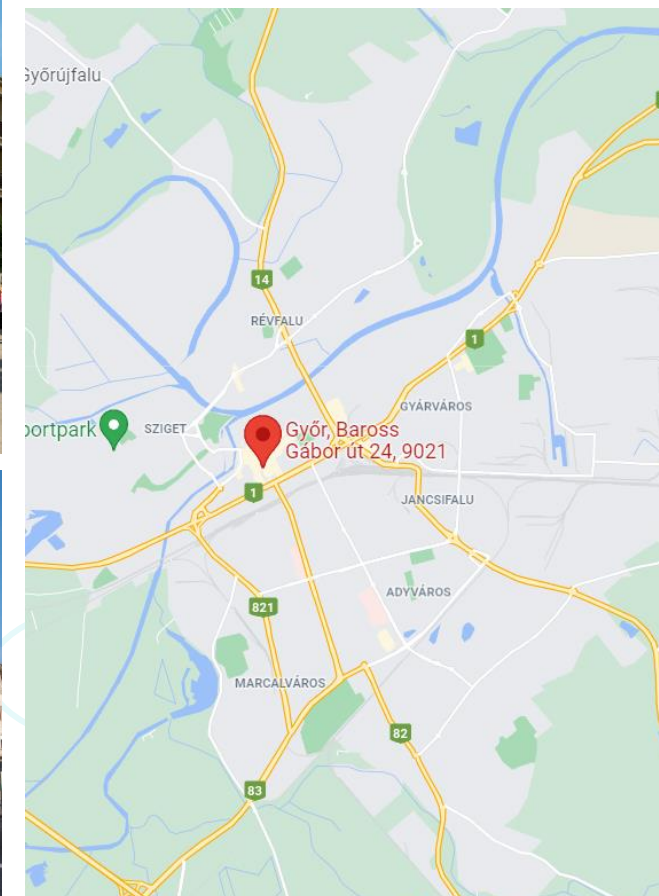
- 2974 m²
- 2 399,6 millió HUF könyv szerinti érték (2021.6.30.)
- Eprolius stratégiájának megfelelő hozam
- Kihasználtság: 93%.
- Becsült építés éve: 1950
- Parkolóhelyek száma: 0
- WAULT
 - to expiry: 6,74 év
 - to break: 5,44 év

KIEMELT BÉRLŐK



FEJLESZTÉSI POTENCIÁL

- További 1400 m² kialakítható két szint ráépítésével



SZEKSZÁRD BELVÁROSI ÁRUHÁZ – RESTRUKTÚRÁLÁS ALATT

BEMUTATÁS

- 5 201 m²
- 1 547,6 millió HUF könyv szerinti érték (2021.6.30.)
- Kihasznátltság: 22,2%.
- Becsült építés éve: 1975
- Parkolóhelyek száma: 70
- WAULT
 - to expiry: 0,88 év
 - to break: 0,88 év

KIEMELT BÉRLŐK

ROSSMANN
Drogéria Parfüméria

PÁTRIAPAPÍR



Nemzeti Adó-
és Vámhivatal

FEJLESZTÉS

- Homlokzat és a beltérek felújítása
- Új bérlői terek kialakítása
- Energetikai és gépészeti modernizálás
- Tetőszigetelés
- Parkolók kialakítása



A fenti kép látványterv



BAJA BELVÁROSI ÁRUHÁZ – RESTRUKTÚRÁLÁS ALATT

BEMUTATÁS

- 2472 m²
- 951,4 millió HUF könyv szerinti érték (2021.6.30.)
- Becsült építés éve: 1975
- Parkolóhelyek száma: 34
- Kihasználtság: 61,7%.
- WAULT
 - to expiry: 1,12 év
 - to break: 1,12 év

KIEMELT BÉRLŐK



FEJLESZTÉS

- Homlokzat és a beltérek felújítása
- Új bérlői terek kialakítása
- Energetikai és gépészeti modernizálás
- Tetőszigetelés
- Parkolók kialakítása



A fenti kép látványterv



MISKOLC BELVÁROSI ÁRUHÁZ – FELÚJÍTÁS ALATT

BEMUTATÁS

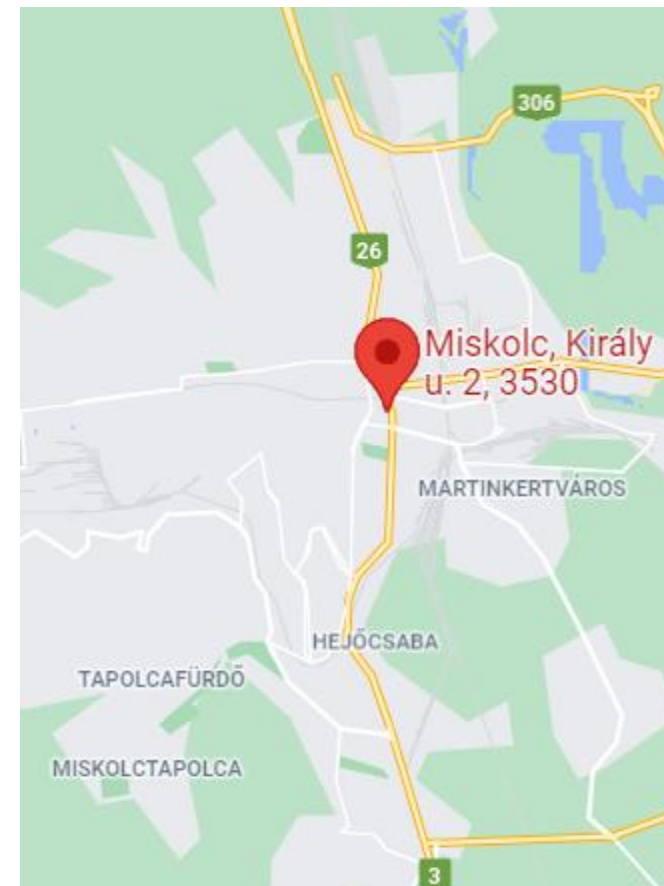
- 1 923 m²
- 1 264,3 millió HUF könyv szerinti érték (2021.6.30.)
- Becsült építés éve: 1980
- Parkolóhelyek száma: 0
- Kihasznátltság: 47,0%.
- WAULT
 - to expiry: 5,90 év
 - to break: 5,90 év

KIEMELT BÉRLŐK

Haema.
PLASMA

FEJLESZTÉS

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



DOMBÓVÁR – RESTRUKTÚRÁLÁS ALATT

BEMUTATÁS

- 4 201 m²*
- 937,5 millió HUF könyv szerinti érték (2021.6.30.)
- Becsült építés éve: n.a.
- Parkolóhelyek száma: n.a.
- Kihasznátltság: 96,3%.
- WAULT
 - to expiry: 1,60 év
 - to break: 2,07 év

KIEMELT BÉRLŐK



FEJLESZTÉS

- 2023-ban kiskereskedelmi célú restruktúrálás



A fenti kép látványterv



BUDAPEST, GYÖMRŐI ÚT

BEMUTATÁS

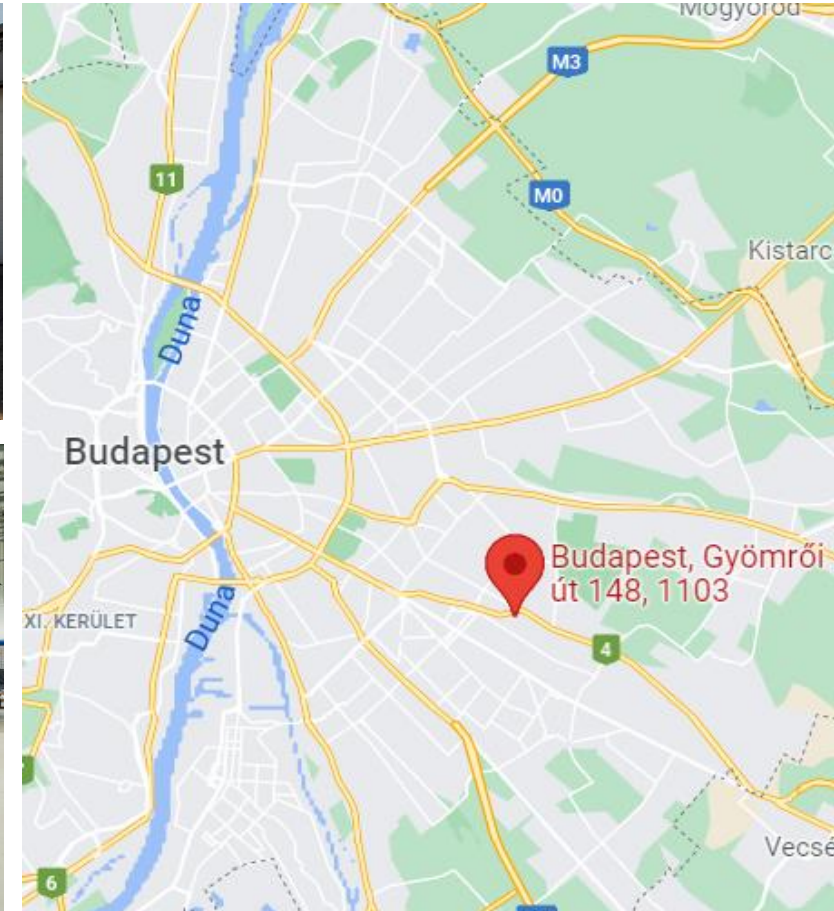
- 3 401 m²
- 1243,6 millió HUF könyv szerinti érték (2021.6.30.)
- Becsült építés éve: 2015
- Parkolóhelyek száma: 25
- Kihasználtság: 100,0%.
- WAULT
 - to expiry: 3,00 év
 - to break: 3,00 év

KIEMELT BÉRLŐK

MONYO PANO
— BUDAPEST —

FEJLESZTÉS

- További 376 m² iroda kialakítható két szint ráépítésével.*



BUDAPEST, ILLATOS ÚT

BEMUTATÁS

- **1 181 m²**
- **337,6 millió HUF** könyv szerinti érték (2021.6.30.)
- Becsült építés éve: **2011**
- Parkolóhelyek száma: **13**
- Kihasznátltság: **100,0%**.
- WAULT
 - to expiry: **0,44 év**
 - to break: **0,44 év**

KIEMELT BÉRLŐK

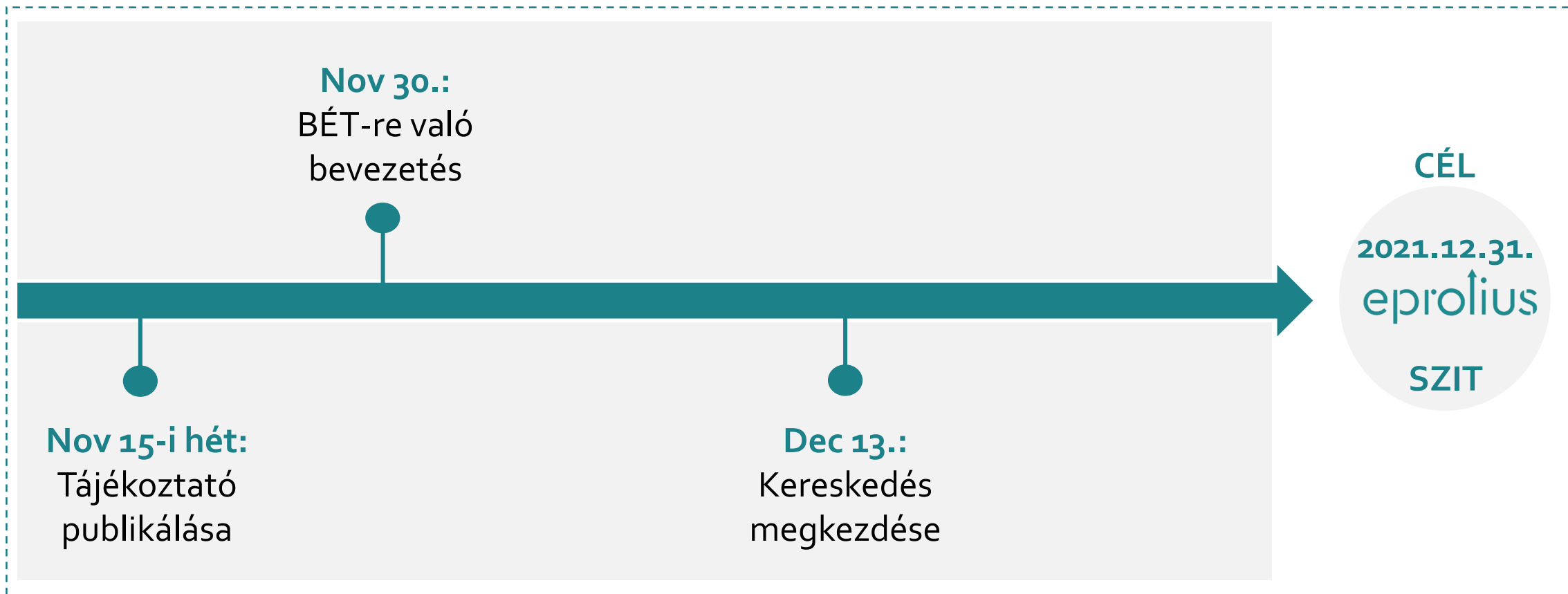


FEJLESZTÉS

- További 750 m² iroda kialakítható két szint ráépítésével*



KÖVETKEZŐ LÉPÉSEK



KONTAKT



BŐSZE BOTOND
Group CFO

bosze@eprolius.hu
+36 20 319 3530



ÉRDI ZOLTÁN
Igazgatóság elnöke

erdi@eprolius.hu



NYÍRI SZABOLCS
Ügyvezető Igazgató

nyiri@eprolius.hu
+36 30 200 3677



eprolius

JOGNYILATKOZAT

Jelen Prezentáció a jövőre vonatkozó várakozásokat fogalmazhat meg. Ezek a várakozások természetesen bizonytalanságnak és a körülmények változásának vannak kitéve. "Prezentáció" jelenti a jelen dokumentumot, annak tartalmát vagy annak bármely részét, valamint bármely anyagot, amelyet a jelen dokumentummal kapcsolatban közzétettek. Sem a jelen Prezentáció, sem annak bármely része nem minősül befektetési ajánlásnak, befektetési elemzésnek, ajánlatnak, szerződésnek, és nem használható fel semmilyen szerződésbe, megállapodásba, vagy befektetési döntésbe való beépítésre vagy ezek kialakítására.

Jelen Prezentáció jövőre vonatkozó várakozásokat tartalmazhat az Eprolius bevételére és nyereségére, valamint olyan kérdésekre vonatkozóan, mint az iparág, az üzleti stratégia, a piaci pozícióra vonatkozó célok és elvárások, a jövőbeli működés, a haszonkulcsok, a nyereségesség, a beruházási kiadások, a tőkeforrások és egyéb pénzügyi és működési információk. Az ilyen jövőre vonatkozó várakozások, amennyiben vannak ilyenek, többek között a következőkre vonatkozhatnak: befektetett tőke, beruházási kiadások, cash flow, költségek, megtakarítások, adósság, kereslet, értékcsökkenés, elidegenítések, osztalékok, eredmény, hatékonyság, tőkeáttétel, növekedés, fejlesztések, beruházások, haszonkulcsok, teljesítmény, fejlesztési projektek, árak, termelés, termelékenység, nyereség, tartalékok, hozamok, értékesítés, különleges és rendkívüli tételek, stratégia, szinergiák, adókulcsok, trendek, érték, mennyiségek, valamint az Eprolius befektetési, egyesülési és felvásárlási tevékenységeinek hatása. Ezek a jövőre vonatkozó várakozások kockázatoknak, bizonytalanságoknak és egyéb tényezőknek vannak kitéve, amelyek miatt a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó várakozásokban kifejezett vagy feltételezett eredményektől. Ezek a kockázatok, bizonytalanságok és egyéb tényezők többek között a következők: jogi szabályozás fejlődése vagy változása, devizaárfolyamok, ingatlanárak, építkezési költségek, politikai stabilitás, gazdasági növekedés és a folyamatban lévő tranzakciók és fejlesztési projektek befejezése, Covid-19 helyzet, ciklikus ingatlanpiac, adózás, munkaerő, anyagok, finanszírozáshoz való hozzáférés, az Eprolius menedzsmentje, alvállalkozók, helyi szabályozás stb. Ezek között számos olyan tényező van, amelyet az Eprolius nem tud ellenőrizni vagy előre jelezni. Tekintettel az előbbiekre és egyéb bizonytalanságokra, figyelmeztetjük Önt, hogy ne hagyatkozzon kizárólag a Prezentációban szereplő információkra, illetve jövőre vonatkozó várakozásokra. A Prezentációban szereplő információk tartalmazhatnak olyan elemeket, amelyek az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (a továbbiakban: IFRS-EU) vagy a magyar számviteli sztandardok (a továbbiakban: „HAS”) szerint nem definiáltak. Az Eprolius nem vállal kötelezettséget arra, hogy hozzáférhetővé tegye a jövőre vonatkozó várakozások (amelyek csak a jelen Prezentáció időpontjára vonatkoznak) bármilyen módosítását, hogy azok tükrözzék a jelen Prezentáció időpontját követő eseményeket vagy körülményeket, illetve nem várt események bekövetkezését, kivéve, ha azt az alkalmazandó, értékpapírszabályok előírják. A jelen Prezentációban, valamint a kapcsolódó diasorokon és egyeztetéseken megfogalmazott, az Eprolius idej és jövőbeli teljesítményére vonatkozó kijelentések és adatok terveket, célokat vagy várakozásokat jelentenek. Minden adat változhat vagy eltérhet, tekintettel arra, hogy ezek tervek, becslések vagy várakozások.

A jelen Prezentáció, valamint a benne foglalt adatok és azok egyedi tagolása az Eprolius szellemi tulajdonát képezi, ezért azok bizalmas kezelése kifejezetten kötelező, és az Eprolius kifejezett és előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen formában nem sokszorosítható, nem használható fel, nem tehető hozzáférhetővé más személynek, és nem tehető közzé, sem részben, sem egészben, semmilyen célból. E kötelezettség elmulasztása az alkalmazandó értékpapírszabályok megsértésének minősülhet és/vagy polgári, közigazgatási vagy büntetőjogi szankciókat vonhat maga után.

Nem vállalunk felelősséget sem a Prezentációban szereplő bármely információért, sem pedig az Ön vagy bármely tisztviselője, alkalmazottja, ügynöke vagy munkatársa által a jelen Prezentációban foglalt információk alapján tett bármely intézkedésért. Jelen Prezentáció nem minősül befektetési tanácsadásnak, adótanácsadásnak vagy az Eprolius csoporthoz tartozó bármely vállalat értékpapírjainak megvásárlására vonatkozó ajánlásnak, és nem képezheti az ezzel kapcsolatos befektetési döntések alapját.