

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM



a Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság

által kibocsátott 689 darab, egyenként 50.000.000,- forint névértékű, HU0000361308 ISIN kódú, névre szóló, dematerializált módon előállított 'KOPASZI 2032 Kötvény' elnevezésű kötvény XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához

Forgalmazó, Fizető Bank:

OTP Bank Nyrt.

Jelen Információs Dokumentumot a BÉT mint Piacműködtető 2022. április 22. napján kelt, 40/XBond/2022. számú határozatával hagyta jóvá.

2022. április 22.

FIGYELEMFELHÍVÁS

Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Tpt. 21. § (1) bekezdése és a Prospektus Rendelet, valamint az a Prospektus Végrehajtási Rendelet alapján elkészített tájékoztatónak, azt a Felügyelet nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával, továbbá a Piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során az abban foglalt, a Kibocsátóra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét nem vizsgálta, ezzel kapcsolatban kizárólag a Kibocsátót terheli minden jogi felelősség. Ebből a szempontból a Kötvényekbe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll a Felügyelet, mint illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Jelen Információs Dokumentum az XBond Üzletszabályzat szerinti információs dokumentumnak minősül.

A Kötvények Magyarországon, a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (a) és (c) pontjával összhangban, a BÉT által üzemeltetett Aukciós Kereskedési Rendszeren (MMTS1 kereskedési rendszer) keresztül lebonyolított kompetitív Aukciós eljárás keretében kerültek forgalomba hozatalra és kibocsátásra, ezért a Kötvények forgalomba hozatala a Prospektus Rendelet alapján mentesül a tájékoztató készítési és közzétételi kötelezettség alól.

Jelen Információs Dokumentum tartalmáért kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, ezért a Kibocsátó által kibocsátott Kötvények a befektetők szempontjából *kiemelten kockázatosnak* minősül. A Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek saját maguknak kell felmérniük, hogy alkalmas-e számukra a Kötvényekbe történő befektetés. A kockázati tényezők részletes kifejtése a jelen Információs Dokumentum 3. fejezetében ('Kockázati tényezők és kockázatkezelés') található és a Kibocsátó működésének pénzügyi áttekintésével kapcsolatos pénzügyi információkat tartalmazó fejezetek további részleteket tartalmaznak.

A Kötvény nem került és a jövőben sem kerül nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok az értékpapírokra vonatkozó ajánlattétel közlésének feltételeivel kapcsolatos szövetségi és állami szintű szabályai szerint, és nem kerül sem közvetve, sem közvetlenül felajánlásra, értékesítésre, átruházásra vagy továbbításra az Amerikai Egyesült Államokba vagy az Amerikai Egyesült Államokban.

Az OTP Bank Nyrt. sem Forgalmazóként, sem pedig Fizető Bankként nem vizsgálta az Információs Dokumentumban található adatok és információk valóságát, pontosságát, teljességét, helytálló voltát, valamint a jogszabályoknak és az egyéb hatósági rendelkezéseknek való megfelelését, továbbá azt, hogy az Információs Dokumentumban található adatok és információk nem félrevezetőek. Ennek megfelelően az OTP Bank Nyrt. sem Forgalmazóként, sem Fizető Bankként nem vállal semmilyen felelősséget az Információs Dokumentumban feltüntetett adatok és információk valóságáért, pontosságáért, teljességéért, helytálló voltaért, valamint a jogszabályoknak és az egyéb hatósági rendelkezéseknek való megfeleléséért, továbbá azért, hogy az Információs Dokumentumban található adatok és információk nem félrevezetőek.

A jelen Információs Dokumentum nem tekinthető a Kibocsátó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Információs Dokumentum dátumát követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy bármely, az Információs Dokumentumban foglalt információ az Információs Dokumentum dátumát követően is pontos lesz.

Az Információs Dokumentumban szereplő stratégiai irányok a Kibocsátó vezetésének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nem biztosított, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen a mostani várakozásoknak megfelelően alakulnak.

A forgalomba hozatal során a Kibocsátón kívül senki sem jogosult a Kibocsátóra vonatkozó információkat vagy adatokat szolgáltatni. A jelen Információs Dokumentumban nem szereplő adatok a Kibocsátótól származó megerősítés nélkül nem tekinthetők hitelesnek. Az Információs Dokumentumot olyan személyek, akik erre nem jogosultak, üzleti ajánlatként nem használhatják fel.

A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó felhatalmazásán alapuló információnak, illetve kijelentésnek.

A jelen Információs Dokumentum, illetve egyéb pénzügyi nyilatkozat nem kíván alapul szolgálni semmilyen hitelképességi vizsgálatnak vagy értékelésnek. A Befektetőnek saját magának kell értékelnie a jelen Információs Dokumentumban foglalt információkat, és az így lefolytatott vizsgálódás eredményeképpen kell döntenie a Kötvényekbe történő befektetésről.

A jelen Információs Dokumentumban nagy kezdőbetűvel jelölt, az Információs Dokumentum meghatározott részében külön nem definiált kifejezések a jelen Információs Dokumentum 16. fejezetében (Fogalom-meghatározások) meghatározott jelentéssel bírnak.

TARTALOMJEGYZÉK

1	FELELŐS SZEMÉLYEK ÉS FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	5
2	KÖNYVVIZSGÁLÓK	6
3	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS	6
4	KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	11
5	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE	16
6	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	22
7	TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK	28
8	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	30
9	A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK	30
10	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	30
11	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL	30
12	EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK	31
13	A KÖTVÉNYFELTÉTELEK	32
14	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	40
15	NÖVEKEDÉSI KÖTVÉNYPROGRAMBAN TÖRTÉNŐ RÉSZVÉTELLEL KAPCSOLATOS NYILATKOZATOK	41
16	FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK	44

1 FELELŐS SZEMÉLYEK ÉS FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

Az Információs Dokumentumban szereplő információkért a Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-09-270180 cégjegyzékszám) vállal felelősséget.

A Kibocsátó kijelenti, hogy a jelen Információs Dokumentumban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudása szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon tények, körülmények és információk bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az Információs Dokumentumban feltüntetett információkból levonható fontos következtetéseket. A jelen Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Kibocsátót az Információs Dokumentum közzétételétől számított 5 évig terheli a fenti felelősség, amely érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Budapest, 2022. április 22.

Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság

Képviseli: Dúl Zita

Képviseli: Fodor Tamás

Beosztás: ügyvezető

Beosztás: ügyvezető

2 KÖNYVVIZSGÁLÓK

A Kibocsátó megbízott és cégnyilvántartásba bejegyzett könyvvizsgálója a legutolsó, 2020. pénzügyi évben az alábbi könyvvizsgáló szervezet:

A megbízott könyvvizsgáló adatai

Könyvvizsgáló:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság
Könyvvizsgálatért felelős személy:	Bertalan Zsuzsanna
Anyja neve:	Horváth Zsuzsanna
Lakcím:	1194 Budapest, Hárs utca 17.
Kamarai nyilvántartási szám:	005611

3 KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS

3.1 A PIACRA ÉS AZ IPARÁGRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

3.1.1 Makrogazdasági tényezők

A Kibocsátó tevékenysége és eredményessége kitett a globális makrogazdasági környezet, illetve a magyarországi piaci, gazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, az országhockázat, az infláció, valamint az államháztartási hiány alakulása alapvető hatást gyakorol az üzleti környezetre. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Kibocsátó eredményességére, és ezáltal működésének jövedelmezőségére.

Ilyen, kedvezőtlen makrogazdasági hatással járhat a koronavírus járvány (COVID-19), továbbá az arra tekintettel, vagy azzal összefüggésben meghozott nemzetközi, kormányzati, hatósági, vagy egyéb intézkedések, valamint a piaci folyamatok és fogyasztói magatartások ezzel kapcsolatos változása. A COVID-19 világjárvány továbbra is hátrányos kihatással van a regionális és globális gazdaságokra és a pénzpiacokra, és ez kedvezőtlenül érinti Magyarországot is. A COVID-19 világjárványra adott válaszként a világ több mint 80 országa reagált különféle, a COVID-19 világjárvány további terjedésének a megakadályozását célzó intézkedésekkel, ideértve egyebek mellett a vállalkozások és az állami intézmények tevékenységét illetve működését átmenetileg korlátozó intézkedések elrendelését, a nagy tömegek összegyűlésére alkalmas helyszíneknek (ideértve az iskolákat, a sportlétesítményeket, bárokat és éttermeket is) a bezárását, az önkéntes otthoni karantén elrendelését, a határellenőrzéseket, valamint az utazási és egyéb korlátozásokat is. Ezen intézkedések globális és helyi szinten is fennakadásokat okoztak a rendes üzletmenetben, valamint hátrányos hatással voltak a globális ellátási láncokra, a globális termelésre, a turizmusra, a fogyasztói kiadásokra és az eszközárakra. A COVID-19 világjárvány jelentős felfordulást okozott a világgazdaságon és negatív hatással volt a globális és a helyi szintű gazdasági aktivitásra is. A központi bankok és monetáris hatóságok a pénzügyi piacokon jelenleg is folyamatos intervenciós intézkedéseket alkalmaznak, továbbá a nemzeti kormányok is a nemzeti gazdaságaik ösztönzése céljából fiskális politikai lépéseket jelentettek be. A gazdaságok felépülése részben a kormányok által bevezetett korlátozások feloldásától, illetve könnyítésétől függ, azonban a felépülés gyorsaságát továbbra is számos bizonytalanság övezi. A jelen Információs Dokumentum dátumának az időpontjában a Kibocsátó még nem képes a COVID-19 világjárványnak – a Kibocsátó üzleti tevékenységét, pénzügyi helyzetét és a Kibocsátó működési tevékenységének az eredményességét érintő – negatív hatásai pontos felmérésére. A fentiek mellett a COVID-19 világjárványnak a Kibocsátó üzleti tevékenységére gyakorolt átfogó hatásai több pontosan előre nem látható tényezőtől is függenek, ideértve egyebek mellett a COVID-19 világjárvány időtartamát, súlyosságát, esetleges visszatérését és mértékét, valamint a COVID-19 világjárvány tekintetében meghozott kormányzati intézkedések átfogó jellegét is.

Nem zárható ki, hogy a COVID-19 világjárvány egy elhúzódó világgazdasági válságot vagy recessziót fog okozni, amely általában véve kihat a magyarországi gazdaságra is, valamint azon országok gazdaságaira is, amelyekben a Kibocsátó a tevékenységét végzi.

3.1.2 Szabályozás

A gazdaságpolitika, ezen keresztül az infláció, az árfolyampolitika és a kamatkörnyezet alakulása erőteljesen befolyásolhatja a Kötvényekbe történő befektetések megtérülését.

A gyakran változó magyar jogi szabályozási környezet is kockázatot jelent, a változások jelentős hatást gyakorolhatnak a Kibocsátó üzleti tevékenységére.

3.1.3 Technológiai kockázatok

A Kibocsátó folyamatosan figyelemmel kíséri az innovatív technológiai megoldásokat, monitorozza azok fejlődését. A Kibocsátó törekszik megfelelni az új technológiai kihívásoknak, továbbá az ilyen technológiai fejlődés következtében megváltozott piaci, gazdasági környezetnek. Ugyanakkor nem biztosított, hogy a Kibocsátó a jövőben nem szenved el veszteséget vagy nem kerül versenyhátrányba annak következtében, hogy az ilyen új technológiai megoldásokat nem kellő időben, vagy megfelelően adaptálja.

3.1.4 Adózás

A Kibocsátóra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, így különösen nem zárható ki, hogy a már meglévő adók mértéke növekedhet, illetve különadó kerülhet kivetésre az iparági szereplőkre, növelve ezzel a Kibocsátó adóterhelését. A vonatkozó adószabályok akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, amelyek a Kibocsátó árbevételére és eredményességére is hatással lehetnek.

3.1.5 Ingatlanpiaci környezet

Az ingatlanok árai mind rövid, mind hosszú távon ingadozhatnak, amely folyamatokat a hozamkörnyezet, az illetékek, adók, valamint a jogszabályi környezet folyamatos változása tovább erősítheti. A hazai ingatlanpiac árainak alakulására jelentős hatást gyakorolnak a külföldi befektetők, akiknek az aktivitása fokozottan érzékeny a hazai és nemzetközi piaci folyamatokra.

A 2020 elején kezdődött COVID-19 világjárványnak az ingatlanszektorra gyakorolt negatív hatását a különböző válságkezelési intézkedések miatt nem lehet egyelőre felmérni, az ebből eredő kockázatok is bizonytalan megítélésűek. A piaci környezet esetleges kedvezőtlen alakulása, a bérlők, illetve vevők magatartása, az esetlegesen felmerülő fizetési nehézségek mind negatívan hathatnak a Kibocsátó tevékenységének jövedelmezőségére, nem zárható ki, hogy a jelenlegi bizonytalan helyzetre tekintettel a Kibocsátó ezen hatások következtében veszteséget szenved el.

3.2 **A KIBOCSÁTÓRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK**

3.2.1 Bérlők nemfizetési kockázata

Közvetlen vagy közvetett módon az ingatlanok (irodaházak) bérbeadása során a Kibocsátó kitett az ügyfelek (bérlők) nemfizetéséből származó kockázatnak. Amennyiben a Kibocsátó valamelyik jelentős vevője (bérlője) nem vagy késedelmesen fizet, úgy az jelentős veszteséget okozhat a Kibocsátó számára.

3.2.2 Az ingatlanok földrajzi diverzifikációjának hiánya

A Kibocsátó közvetlen, illetve közvetett tulajdonában álló ingatlanok, valamint a Kibocsátó által a BudaPart projekt megvalósulási helyszíne a fővárosi Lágymányosi-öbölben található. Ezáltal a Kibocsátó ingatlan portfóliója földrajzilag kevésbé diverzifikált.

3.2.3 Ingatlanárak változásának kockázata

Mivel a Kibocsátó tevékenységét az ingatlanpiacon fejt ki, nagy mértékben kitett az ingatlanpiaci folyamatoknak. Az ingatlanpiaci árak és hozamszintek változása miatt nem zárható ki, hogy a Kibocsátó közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló ingatlanjainak értékesítésére kedvezőtlen piaci környezetben, akár veszteség mellett kerül sor. Az ingatlanpiaci árak változása ezen túlmenően adott esetben a Loan-to-Value Mutató megsértését is eredményezheti.

3.2.4 Kulcsfontosságú engedélyek és minősítések

Amennyiben a Kibocsátó működéséhez szükséges tanúsítványokat, minősítéseket és engedélyeket visszavonnák vagy nem hosszabbítanák meg, úgy az jelentősen korlátozhatná a Kibocsátó tevékenységét, amely negatív hatást gyakorolhat a Kibocsátó működésének eredményességére.

3.2.5 Hatósági kockázat

Az adóhatóságon kívül számos más hatóság is jogosult a Kibocsátó szabályoknak megfelelő működését ellenőrizni. A Kibocsátó minden tőle elvárhatót elkövet a jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelő működés biztosítása érdekében. Azonban nem zárható ki, hogy egy jövőbeli hatósági vizsgálat során a Kibocsátónál számottevő kiadást jelentő megállapítások történnek, vagy az eljáró hatóságok a Kibocsátót bizonyos szankciókkal (így például bírsággal) sújtják.

3.2.6 Tulajdonosi szerkezet megváltozásából eredő kockázatok

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó tulajdonosi körének kapcsolatrendszere jelentős szereppel bír az üzletszerzés során, a Kibocsátó tulajdonosi szerkezetében bekövetkező esetleges változások kihatással lehetnek a Kibocsátó üzletmenetére, továbbá hátrányos hatással lehetnek a Kibocsátó megfelelő működésére vonatkozóan.

3.2.7 Adatkezelés kockázata

A Kibocsátó nagyszámú személyes adatot kezelhet, mely tevékenységgel szemben a kapcsolódó törvényi szabályozás rendkívül szigorú követelményeket támaszt. A Kibocsátó minden tőle telhetőt elkövet az adatkezelés szabályainak minden tekintetben való megfelelés érdekében, de nem zárható ki, hogy az eljáró bíróság vagy hatóság hiányosságokat állapíthatnak meg a Kibocsátó gyakorlatával kapcsolatban és jogkövetkezményeket alkalmazhatnak, akár kártérítést ítélnak meg vagy bírságot szabhatnak ki.

3.3 **A KIBOCSÁTÓ FŐBB KOCKÁZATKEZELÉSI INTÉZKEDÉSEI**

A Kibocsátó menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról és a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri, illetve a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz. Ennek során figyelembe veszi a vállalati értékteremtés bizonytalanságoknak való kitettségét, a célkitűzések megvalósításának sikerét befolyásoló tényezőket és az azt fenyegető veszélyeket, továbbá olyan váratlan események előfordulását, amelyek potenciális veszélyt jelenthetnek emberek, eszközök, a környezet vagy a vállalati hírnév szempontjából.

A Kibocsátó a kockázatkezelése körében igyekszik üzleti partnereit gondosan megválogatni, ennek keretében valamennyi partnerével történő üzleti kapcsolat létesítést megelőzően, illetve az üzleti kapcsolat időtartama alatt is, rendszeres átvilágításokat, illetve kockázatkezelési eljárásokat végez.

3.4 A KÖTVÉNYEKRE JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

3.4.1 Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum dátumát követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre vagy a kötvények másodpiacára.

3.4.2 A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

A Kötvények nem minden befektető számára jelentenek megfelelő befektetési formát. Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. Így minden leendő befektetőnek elengedhetetlen mérlegelnie, hogy a Kötvények a számára megfelelő pénzügyi eszközt jelentenek-e. A befektetőknek ajánlott saját jogi tanácsadójukkal konzultálniuk és egyértelműen megbizonyosodniuk arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységeikre vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

3.4.3 Adózási szabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Dokumentum keltekor hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

3.4.4 Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Nem garantálható, hogy a Kötvényeknek az XBond platformon megvalósuló forgalma a Kötvényeknek kellő likviditást képes biztosítani. Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos – feltéve, hogy a Kötvények iránt vevői oldalon ajánlat jelenik meg a rendszerben – a futamidő lejárta előtt esetlegesen csak árfolyamvesztéssel tudja eladni Kötvényét.

A Forgalmazó a Kötvények tekintetében piaci stabilizációs kötelezettséget nem vállalt.

3.4.5 Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosnak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát a Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

3.4.6 Devizaárfolyam kockázat

Abban az esetben, ha a Kötvénytulajdonos a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartja nyilván befektetéseit, akár árfolyamvesztéssel is elkönyvelhet. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvényeknek a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizájában kifejezett piaci értéke.

3.4.7 Fix kamatozás kockázata

A kibocsátott Kötvények fix kamatozásúak. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

3.4.8 Vagyoni biztosítás hiánya

A Kötvényekre nem terjed ki a Befektető-védelmi Alap (vagy más hasonló biztosítás, így az Országos Betétbiztosítási Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

3.4.9 A Kötvények biztosítatlansága

A Kötvények eszközökkel nem biztosítottak, ezért a Kibocsátó esetleges fizetéseképtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetésük értékét.

3.4.10 Hitelkockázati besorolás, illetve annak romlása

A Kötvény hitelminősítése jelen Információs Dokumentum keltekor érvényes „B+”. Amennyiben a kibocsátott Kötvények hitelkockázati besorolása romlik, úgy a minősítésromlás vagy lehetséges minősítésromlás azt eredményezheti, hogy a Kibocsátó jövőbeni finanszírozási lehetősége és tőkeerőssége gyengül, illetve a finanszírozási költségek növekedhetnek, amelyek lényeges hátrányos hatással lehetnek a Kibocsátó pénzügyi helyzetére. A kibocsátott Kötvények hitelminősítésének romlása esetén a Kötvénytulajdonosok kockázatterzékenysége is figyelemmel előfordulhat, hogy a másodpiaci befektetői kedv csökken, amely a Kötvények likviditásában is megmutatkozhat.

3.4.11 Kötelezettségvállalások megsértése

A Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalások megsértése a Kötvények idő előtti visszaváltási kötelezettségét eredményezhetik a Kibocsátó oldaláról, amely esetben nem biztosított, hogy a Kötvények visszaváltására kellő pénzügyi fedezet áll rendelkezésre a Kibocsátó oldalán.

3.4.12 A Tpt. 21. § (1) bekezdése szerinti tájékoztató hiánya

A Kötvényekkel kapcsolatosan készített jelen Információs Dokumentum nem minősül a Tpt. 21. § (1) bekezdése, a Prospektus Rendelet, valamint a Prospektus Végrehajtási Rendelet alapján elkészített tájékoztatónak. Ennek megfelelően a Kibocsátó a Tpt.-nek és a Kötvényrendeletnek megfelelő minden információt közöl az Információs Dokumentumban, azonban a közölt információk sem strukturáltságukban, sem mélységükben nem feltétlenül felelnek meg a Tpt. 21. § (1) bekezdése, a Prospektus Rendelet, valamint a Prospektus Végrehajtási Rendelet alapján elkészítendő tájékoztatóban megjelentetendő információknak. Minden olyan információt, amely valamely Befektetővel személyesen folytatott megbeszélés keretében vagy bármely egyéb módon került a Kibocsátó részéről átadásra, a Kibocsátó valamennyi Befektetővel megismerteti.

4 KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

4.1 CÉGINFORMÁCIÓK

A Kibocsátó cégneve:	Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság
A Kibocsátó rövidített neve:	Kopaszi Gát Kft.
A Kibocsátó székhelye:	1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.
A Kibocsátó telefonszáma:	+36 20 956 0926
A Kibocsátó elektronikus kézbesítési címe:	dulz@budapart.hu
A Kibocsátó honlapja:	www.budapart.hu
A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja:	2015. augusztus 26.
A Kibocsátó cégjegyzékszáma és nyilvántartó bíróság:	01-09-270180, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Kibocsátó tevékenységnek időtartama:	határozatlan
A Kibocsátó jogi formája:	korlátolt felelősségű társaság
A Kibocsátó működésére irányadó jog:	magyar
A Kibocsátó jegyzett tőkéje:	4.211.000,- EUR
Hatályos létesítő okirat kelte:	2022. február 15.
A Kibocsátó fő tevékenysége:	6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti év:	január 1. - december 31.

4.2 CÉGSTRUKTÚRA

Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság (azaz a Kibocsátó)

A Kibocsátót 2015-ben a BAY-PARK Korlátolt Felelősségű Társaság alapította 11.000,- EUR jegyzett tőkével.

A Kibocsátó jelenlegi jegyzett tőkéje 4.211.000,- EUR. A Kibocsátó tulajdonosi struktúrája a Kötvények kibocsátását követően a 2022. március 28., valamint 2022. március 31. napján aláírt üzletrész adásvételi szerződések eredményeképpen megváltoztatásra kerül az alábbiak szerint: a Sinus Investment Zrt. 15,75%, a DAM Invest Kft. 41,75%, a Market Asset Management Zrt. 16,50%, valamint a 4Z Investments Zrt. 26%-os üzletrésszel rendelkezik. A tulajdonosváltáshoz kapcsolódó üzletrész adásvételi szerződések hatályba lépése bizonyos feltételek bekövetkezésétől függ, amelyekre jelen Információs Dokumentum keltekor még nem került sor.

A Kibocsátó nem minősül az Európai Tanács 3603/93/EK rendeletének 8. cikk (1) bekezdése, illetve az Európai Bizottság 2006/111/EK irányelvének 2. cikk (b) pontja szerinti közvállalkozásnak és sem közvetve, sem közvetlenül nem áll a Magyar Állam, vagy bármely egyéb állam vagy más regionális vagy helyi hatóság meghatározó befolyása alatt.

A Kibocsátó telephellyel, illetve fiókteleppel nem rendelkezik.

A Kibocsátó összesen 12 belföldi korlátolt felelősségű társaságban rendelkezik 100%-os részesedéssel. 11 leányvállalat a Kibocsátó különböző projektjeinek megvalósítását szolgálja, míg 1 leányvállalat (BudaPart Asset Management Kft.) pedig a bérbeadáshoz kapcsolódó feladatokért felelős. A projektekhez kapcsolódó társaságok főbb ismérveit az alábbiakban mutatjuk be:

- A BudaPart Albellus Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; cégjegyzékszáma: 01-09-295057) a Kibocsátó közvetlen 100%-os részesedéssel

rendelkezik, fő tevékenysége 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Kibocsátó a BudaPart Albellus mint projektársaságon keresztül valósította meg 2019 második negyedévében a Budapest Residential A (BRA) mindösszesen 162 lakásos beruházását. 2021. december 31-ig a lakások 100%-a értékesítésre került.

- A Bpart Gavia Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; cégjegyzékszám: 01-09-295061) a Kibocsátó közvetlen 100%-os részesedéssel rendelkezik, fő tevékenysége 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Kibocsátó a Bpart Gavia mint projektársaságon keresztül valósította meg 2020 első negyedévében a Budapest Residential B (BRB) mindösszesen 253 lakásos beruházását. 2021. december 31-ig a lakások mintegy 99%-a értékesítésre került.
- A BudaPart Stellata Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; cégjegyzékszám: 01-09-295059) a Kibocsátó közvetlen 100%-os részesedéssel rendelkezik, fő tevékenysége 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Kibocsátó a BudaPart Stellata mint projektársaságon keresztül valósította meg 2019 második negyedévében a Budapest Residential C (BRC) mindösszesen 106 lakásos beruházását. 2021. december 31-ig a lakások 100%-a értékesítésre került.
- A Bpart Tower Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; cégjegyzékszám: 01-09-295060) a Kibocsátó közvetlen 100%-os részesedéssel rendelkezik, fő tevékenysége 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Kibocsátó a Bpart Tower mint projektársaságon keresztül valósította meg 2020 első negyedévében a Budapest Residential D (BRD) mindösszesen 114 lakásos beruházását. 2021. december 31-ig a lakások 100%-a értékesítésre került.
- A BudaPart Ballerus Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; cégjegyzékszám: 01-09-320128) a Kibocsátó közvetlen 100%-os részesedéssel rendelkezik, fő tevékenysége 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Kibocsátó a BudaPart Ballerus mint projektársaságon keresztül valósította meg 2021 második negyedévében a Budapest Residential E (BRE) mindösszesen 182 lakásos beruházását. 2021. december 31-ig a lakások mintegy 97%-a értékesítésre került.
- A Bpart Aspius Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1117 Budapest, Kopaszi gát 5.; cégjegyzékszám: 01-09-304146) a Kibocsátó közvetlen 100%-os részesedéssel rendelkezik, fő tevékenysége 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Kibocsátó a Bpart Aspius mint projektársaságon keresztül valósította meg 2021 második negyedévében a Budapest City (BOE) 19,549 m2 összterületű irodaház létrehozására irányuló beruházását. 2021. december 31-ig az irodaterület mintegy 53%-a került bérbeadásra. Legnagyobb bérlői: Bayer, MET, valamint a Corning.
- A BudaPart Barbus Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; cégjegyzékszám: 01-09-326946) a Kibocsátó közvetlen 100%-os részesedéssel rendelkezik, fő tevékenysége 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Kibocsátó a BudaPart Barbus mint projektársaságon keresztül valósítja meg előreláthatólag 2023 első negyedévére ütemezett átadással a BudaPart Downtown (BOG2) szállodájának létrehozására irányuló beruházását. A szálloda mintegy 7500 négyzetméteren, várhatóan 198 szobával, étteremmel, 19 parkolóhellyel, konferenciatermekkel és fitnessteremmel rendelkezik majd. A szálloda üzemeltetésére vonatkozó üzemeltetési szerződést a Radisson Hotel csoporttal kötötték.
- A BPart Lucius Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; cégjegyzékszám: 01-09-326947) a Kibocsátó közvetlen 100%-os részesedéssel rendelkezik, fő tevékenysége 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Kibocsátó a BPart Lucius mint projektársaságon keresztül valósítja meg az előreláthatólag 2024 első negyedév végén átadásra kerülő a BudaPart Residential L (BRL) mindösszesen 140 lakásos beruházását. 2021. december 31-ig a lakások 37%-a értékesítésre került (a megkötött regisztrációs szerződések alapján).

- A BudaPart Silurus Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; cégjegyzékszám: 01-09-326948) a Kibocsátó közvetlen 100%-os részesedéssel rendelkezik, fő tevékenysége 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Kibocsátó a BudaPart Silurus mint projektársaságon keresztül valósítja meg előreláthatólag 2023 első negyedévére ütemezett átadással a BudaPart Downtown (BOG1) 8,565 m2 bérbeadható területű irodaház, valamint 177 parkolóhely létrehozására irányuló beruházását.
- A BudaPart Carassius Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; cégjegyzékszám: 01-09-373642) a Kibocsátó közvetlen 100%-os részesedéssel rendelkezik, fő tevékenysége 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Kibocsátó a BudaPart Carassius mint projektársaságon keresztül valósítja meg a tervek szerint 2023 év végéig a BudaPart Residential G (BRG) 180 lakásos projektet, a lakások értékesítése még nem kezdődött meg.
- A BudaPart Tilia Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; cégjegyzékszám: 01-09-373643) a Kibocsátó közvetlen 100%-os részesedéssel rendelkezik, fő tevékenysége 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Kibocsátó a BudaPart Tilia mint projektársaságon keresztül valósítja meg az előreláthatólag 2022 negyedik negyedévében átadásra kerülő a Budapest Residential F (BRF) mindösszesen 185 lakásos beruházását. 2021. december 31-ig a lakások több mint 70%-a értékesítésre került.

A Kibocsátó leányvállalatait, illetve a kapcsolódó cégstruktúrát a jelen Információs Dokumentum 1-2. sz. mellékletek alatt csatolt szervezeti ábrák mutatják be részletesen.

4.3 SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

A Kibocsátó belső szervezeti felépítését a jelen Információs Dokumentum 3. sz. melléklete alatt csatolt szervezeti ábra mutatja be.

4.4 LÉNYEGES SZABADALMAK, LICENCEK, ELJÁRÁSOK

A Kibocsátó nem rendelkezik lényeges szabadalommal, licenciával vagy gyártási eljárással.

4.5 LÉNYEGES IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátó lényeges kereskedelmi, illetve pénzügyi szerződése az alábbiak:

Szerződés kelete	Szerződés típusa	Szerződő partner	Szerződés tárgya
2016.12.23	Település rendezési szerződés	Budapest Főváros Önkormányzata	településrendezési szerződés
2018.04.23	Település rendezési szerződés	Budapest Főváros Önkormányzata	településrendezési szerződés módosítás
2020.09.28	Fejlesztési szerződés	KAL-VILL Kft.	C1 fázis elektromos kivitelezési munkái
2021.07.16	Fejlesztési szerződés	OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.	IPB1 fázisban épülő út generálkivitelezése
2021.01.04	Tanácsadási szerződés - lebonyolítói	VL Mérnökiroda Kft.	BRK Épület lebonyolítói és műszaki ellenőri feladatainak ellátása
2019.02.28	Tervezői szerződés	S73 Tervező Iroda Kft.	tájépítészeti tervezési feladatok
2020.12.09	Tanácsadási szerződés - lebonyolítói	Realiscon Kft.	BRL lebonyolító és műszaki ellenőri feladatok ellátása
2020.10.05	Tanácsadási szerződés - lebonyolítói	VL Mérnökiroda Kft.	BRG Épület lebonyolítói és műszaki ellenőri feladatainak ellátása

2021.07.19	Közüzemi szerződés	ELMŰ Hálózati Kft.	BOIJ hálózati létesítési megállapodás
2021.07.30	Fejlesztési szerződés	Horváth Hálózatépítő Kft.	ELMŰ 10kV kábelkiváltás
2021.02.20	Fejlesztési szerződés	OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.	IPC1 fázis utépítés elmaradó munkák
2021.11.30	Projekt menedzsment szerződés	Property Market	BRK egyedi projektfejlesztési szerződés
2021.11.30	Projekt menedzsment szerződés	Property Market	BRG egyedi projektfejlesztési szerződés
2021.04.21	Tanácsadási szerződés-lebonyolítói	Spányi Partners Zrt.	BOIJ beruházás lebonyolítói, műszaki ellenőri feladatok
2020.12.17	Tervezői szerződés	Óbuda Építész Stúdió Kft.	BRK lakóépület megvalósításához szükséges generáltervezés
2021.11.30	Projekt menedzsment szerződés	Property Market	BRL egyedi projektfejlesztési szerződés
2018.05.14	Fejlesztési szerződés	ELMŰ Hálózati Kft.	4042/109 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon lévő ELMŰ Kelenföld 132/11 kv-o alállomás átépítése
2020.10.09	Tervezői szerződés	Óbuda Építész Stúdió Kft.	BRG lakóépület megvalósításához szükséges generáltervezés
2021.02.15	Fejlesztési szerződés	OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.	IPC1 Fázis utépítési vállalkozói szerződés
2018.02.21	Tervezői szerződés	Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft.	BudaPart Projekt C-G fázisok tervezési feladatainak ellátása (Közművek, Közlekedés, Opció) generáltervezési szerződés
2021.12.14	Projekt menedzsment szerződés	Property Market	BOD egyedi projektfejlesztési szerződés
2021.11.30	Projekt menedzsment szerződés	Property Market	BOIJ egyedi projektfejlesztési szerződés
2021.02.05	Tervezői szerződés	LEAN-TECH Mérnökiroda Kft.	Generáltervezési szerződés a BudaPart Central (BO_IJ) irodaház tervezése tárgyában
2021.11.30	Projekt menedzsment szerződés	Property Market	BOH egyedi projektfejlesztési szerződés
2020.01.15	Tervezői szerződés	3h építésziroda Kft.	BOH épület generáltervezés
2021.02.01	Fejlesztési szerződés	Market Építő	ELMŰ Kelenföldi 132/11 kv-os alállomás átépítése
2015.12.01	Banki hitel szerződés	EXIM Bank	bankhitel üzletrész vásárlásra
2016.04.19	Tagi kölcsön szerződés	Sinus Investment Zrt.	tagi kölcsön

A Kibocsátó egyes leányvállalatainak ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződése az alábbiak:

- BudaPart Ballerus Korlátolt Felelősségű Társaság

Szerződés kelete	Szerződés típusa	Szerződő partner	Szerződés tárgya
2019.09.01	Fejlesztési szerződés	Kibocsátó	infrastruktúra fejlesztés (vízvezeték, csapadékvíz-vezeték, szennyvízvezeték, utépítési és tájépítészeti elemek) BRE

- BudaPart Tilia Korlátolt Felelősségű Társaság

Szerződés kelete	Szerződés típusa	Szerződő partner	Szerződés tárgya
------------------	------------------	------------------	------------------

2021.05.31	Tanácsadási szerződés - jogi	Dávid László és Társai Ügyvédi Iroda	értékesítési szerződések megkötésének ügyvédi díja
2021.03.01	Tanácsadási szerződés - lebonyolítói	VL Mérnökiroda Kft.	BRF Épület lebonyolítói és műszaki ellenőri feladatainak ellátása
2021.06.01	Fejlesztési szerződés	Kibocsátó	infrastruktúra fejlesztés
2021.06.01	Projekt menedzsment szerződés	Property Market	egyedi projektfejlesztési szerződés
2021.01.29	Fejlesztési szerződés	Market Építő	BRF épület tervezési és kivitelezési munkái
2021.03.30	Banki hitel szerződés	OTP Bank Nyrt.	projekt finanszírozási szerződés

▪ BPart Lucius Korlátolt Felelősségű Társaság

Szerződés kelte	Szerződés típusa	Szerződő partner	Szerződés tárgya
2021.12.22	Fejlesztési szerződés	Market Építő	fővállalkozói szerződés BRL kivitelezés

▪ BudaPart Silurus Korlátolt Felelősségű Társaság

Szerződés kelte	Szerződés típusa	Szerződő partner	Szerződés tárgya
2020.10.01	Tanácsadási szerződés - lebonyolítói	VL Mérnökiroda Kft.	BOG műszaki ellenőri és lebonyolítói feladatok
2021.01.01	Projekt menedzsment szerződés	Property Market	egyedi projektfejlesztési szerződés
2021.06.01	Fejlesztési szerződés	Kibocsátó	infrastruktúra fejlesztés
2021.01.06	Fejlesztési szerződés	Market Építő	fővállalkozói szerződés Downtown irodaépület
2021.07.28	Közüzemi szerződés	ELMŰ Hálózati Kft.	hálózat létesítési megállapodás
2021.12.17	Banki hitel szerződés	Magyar Fejlesztési Bank	projekt finanszírozási szerződés

▪ BudaPart Barbus Korlátolt Felelősségű Társaság

Szerződés kelte	Szerződés típusa	Szerződő partner	Szerződés tárgya
2020.10.01	Tanácsadási szerződés - lebonyolítói	VL Mérnökiroda Kft.	BOG iroda és szállodaépület lebonyolítói, terv és műszaki ellenőri, valamint szakértői feladatok elvégzése
2021.06.01	Fejlesztési szerződés	Kibocsátó	infrastruktúra fejlesztés
2021.06.01	Projekt menedzsment szerződés	Property Market	egyedi projektfejlesztési szerződés
2021.01.06	Fejlesztési szerződés	Market Építő	fővállalkozói szerződés Radisson Hotel kivitelezés
2021.07.28	Közüzemi szerződés	ELMŰ Hálózati Kft.	hálózat létesítési megállapodás
2021.12.17	Banki hitel szerződés	Magyar Fejlesztési Bank	projekt finanszírozási szerződés
2021.02.08	Szálloda üzemeltetési szerződés	Radisson Hospitality Belgium BV/SRL	szálloda üzemeltetési szerződés

▪ Bpart Aspius Korlátolt Felelősségű Társaság – szállítási szerződések

Szerződés kelte	Szerződés típusa	Szerződő partner	Szerződés tárgya
2020.12.21	Fejlesztési szerződés	SKILL TRADE Kft	nagykonyhai gépek beszerzése, beüzemelése
2019.09.01	Fejlesztési szerződés	Kibocsátó	infrastruktúra fejlesztés (vízvezeték, csapadékvíz-vezeték, szennyvízvezeték, útépítési és tájépítészeti elemek) BOE

2018.10.25	Tanácsadási szerződés - lebonyolítói	Spányi Partners Zrt.	BOE projekt beruházás-lebonyolítói és műszaki ellenőri feladatok ellátása
2021.05.06	Üzemeltetési szerződés	Icon Real Estate Management Kft.	üzemeltetési szerződés; éves díj
2021.08.01	Üzemeltetési szerződés	Eston Ingatlan-tanácsadó Zrt.	City Irodaház property management tevékenység; éves díj
2019.05.10	Fejlesztési szerződés	Market Építő	BOE tervezési és kivitelezési munkák
2020.06.30	Banki hitel szerződés	Magyar Fejlesztési Bank, Takarékbank	projekt finanszírozási szerződés

▪ Bpart Aspius Korlátolt Felelősségű Társaság – bérleti szerződések

Szerződés kezte	Szerződés típusa	Szerződő partner neve	Szerződés tárgya
2020.03.13	Bérleti szerződés	Bayer Hungária Kft.	3 122 m2 iroda, 73 db parkoló
2021.06.03	Bérleti szerződés	Bayer Hungária Kft.	
2020.12.15	Bérleti szerződés	Corning Hungary Kft	1 963 m2 iroda, 40 db parkoló
2021.08.27	Bérleti szerződés	MET Services Kft	4 409 m2 iroda, 75 db parkoló
2021.10.27	Bérleti szerződés	Kibocsátó	275 m2 iroda, 6 db parkoló

A Leányvállalatok projekthiteleire alapvetően igaz, hogy a Leányvállalattól a Kibocsátó felé történő kifizetések alárendeltek a projekthiteknek.

4.6 ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA

A Kibocsátó alkalmazottainak átlagos statisztikai létszáma 3 fő volt a 2020. évben. A Kibocsátó alkalmazottainak létszáma a jelen Információs Dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén szintén 3 fő volt.

5 A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE

5.1 A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSE, FŐBB TEVÉKENYSÉGI KÖREI, TERMÉKEI, SZOLGÁLTATÁSAINAK ISMERTETÉSE

A Kibocsátó egy belföldi gazdasági társaság, amely közvetlen és közvetett módon értékesítési és bérbeadási céllal épített ingatlanokkal rendelkezik. A Kibocsátó tevékenysége a budapesti ingatlanpiacon, ezen belül is a lakás- illetve irodapiacon összpontosul.

A Kibocsátó által végrehajtott valamennyi ingatlanfejlesztés – lakások és irodaházak – a fővárosban, Újbudán, a Kopaszi-gát szomszédságában épülő új városnegyedben helyezkedik el.

A Kibocsátó főbb tevékenységei:

A Kibocsátó főbb tevékenységei közé tartozik az ingatlanfejlesztés, a vagyonkezelés, valamint ingatlan-, és létesítménygazdálkodás.

A Kibocsátó 2015-ben megvásárolta a fővárosban található Kopaszi-gát közelében, Lágymányosi öbölben fekvő területet, amely a Kibocsátó fő beruházásának, a BudaPart elnevezésű projekt megvalósításának helyszínéül szolgál. A Kibocsátó által a BudaPart projekt Budapest modern korszakának egyik legnagyobb, nemzetközi összehasonlításban is jelentős volumenű ingatlanfejlesztése.

A BudaPart projekt megvalósítási helyszíne mintegy 54 hektár terület nagyságú. Ezen a területen a BudaPart projekt során összesen 15 lakóépület, 12 irodaépület és 1 szálloda kerül kialakításra.

A BudaPart tökéletes találkozási pont csendes vízparttal, természetközeli és innovatív, városi infrastruktúrával, az egyéb fővárosi ingatlanprojektekhez képest a legnagyobb zöldfelülettel. Az épületek

közel vannak a Dunához, egyedülálló kilátással és a folyó melletti futó- és sétaútvonallal. A BudaPart új életteret kínál Újbudán, a Duna mellett, a Lágymányosi öböl túloldalán, a Kopaszi-gát néven ismert népszerű pihenő-, rekreációs és szórakozóhelyen. Rövidesen akár 25-30 ezer városlakónak biztosíthat lakhatást és munkát.

A Kibocsátó tervei szerint a BudaPart projekt keretein belül közel 2.800 lakást, 215.000 négyzetméternyi irodaterületet és mintegy 19.000 négyzetméternyi kiskereskedelmi területet hoz létre.

A BudaPart projekt fejlesztése jelenleg folyamatban van, ugyanakkor ezidáig már több lakó- és egy irodaház is elkészült. Az egyes fejlesztések elindítása folyamatos, a teljes fejlesztési projekt várhatóan 2028-ra fejeződik be. A BudaPart projekt lakóépületeinek főbb paramétereit az alábbi táblázatba foglaltuk össze:

BudaPart projekt				
	Összesen	Megvalósult	Fejlesztés alatt	Jövőbeli
Lakóingatlan	15 épület	5 épület	1 épület (státusz: 21%-os készültség)	9 épület
	2.778 apartman	817 apartman (96% eladott) 4.502 m ² (70% kiadott: Rossmann, SPAR stb.)	185 apartman (46% eladott)	1.776 apartman
Kereskedelmi	19.042 m ²		1.202 m ²	13.338 m ²
Iroda és hotel	11 épület	2 épület (1 eladásra került)	2 épület (státusz: 10%, 10% befejezett)	7 épület
	215.935 m ² bruttó bérbeadható terület	39.172 m ² bruttó bérbeadható terület	16.231 m ² bruttó bérbeadható terület	160.650 m ²

A BudaPart projekt az elmúlt években számos díjat nyert. E díjakat az alábbiakban foglaltuk össze:

- Média Építészeti Díj - Jövőt építők, a közösség fenntartható terei 2.0 (2018)
- European Property Awards - Vegyes funkciós kategóriában a legjobb európai fejlesztés (2018)
- Portfolio Lakás Konferencia - A 100 lakásosnál nagyobb budai projekt (2018)
- Office of the Year Awards - Planned Residential Project of the Year 2018 (2019)
- Construction & Investment Journal (CIJ) Awards Hungary 2019 - Legjobb lakóingatlan fejlesztés (Best Residential Development) (2019)
- Construction & Investment Journal (CIJ) Awards Hungary 2019 - Grand Prix (2019)
- Év Irodája verseny – Az Év Tervezett Kereskedelmi Projektje 2019 (2020)
- OPAL 2019 Property Development kategória győztes (BRA, BRC) (2020)
- CRE Lakóingatlan-fejlesztés, Property Market - Lakóingatlanfejlesztő (2020)
- HOF Awards 2020 Best of the Best Residential Development (2020)
- Portfolio Property Awards versenyen az „Év Lakóprojektje (100 lakás felett) (2020)
- BigSEE Architecture Award (2021)

5.2 A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA, IDEÉRTVE A TELJES FORGALMAT TEVÉKENYSÉG KÖRÖNKÉNTI ÉS FÖLDRAJZI BONTÁSBAN, A KIBOCSÁTÓ VERSENYHELYEZETE

A Kibocsátó az ingatlanpiacon, azon belül pedig meghatározóan a lakás-, illetve mellette az irodapiacra képviselteti magát, ennek megfelelően az alábbiakban röviden bemutatásra kerül a hazai lakás-, valamint irodapiac.

5.2.1 A hazai irodapiac bemutatása

A Kibocsátó egyik célpiaca a fővárosi irodapiac. Általánosságban elmondható, hogy az irodapiac működése, növekedése, a bérlők viselkedése összefüggést mutat a főváros infrastrukturális adottságaival, fejlődésével, valamint a városnak a gazdaságban betöltött szerepével. Budapest több szempontból is előnyös helyzetben van a régióban, így alkalmas lehet arra, hogy a jövőbeli új irodaigényeket kielégítse.

A budapesti irodapiac a kereslet és az építkezések ütemes növekedésével az utóbbi években dinamikus fejlődésen esett át, mind a meglévő bérlők terjeszkedésének, mind az új piaci szereplők megjelenésének

köszönhetően. Hazánkban a 2008-as elhúzódó válságot követően az irodapiac újra erősödni kezdett, amely stabil és erős növekedés az utóbbi évekre szintén jellemző maradt, melyet jól mutat a tény, hogy a fővárosi irodapiac az üres területek aránya rekordalacsony szintre csökkent. A budapesti modern irodaállomány a 2018-as évben meghaladta a 3.500.000 négyzetméternyi irodaterületet, a kínálat csak 2018-ban több mint 230.000 négyzetméterrel bővült. A kínálat 2019-ben 70.500 négyzetméterrel bővült, míg 2020 első félévében 107.000 új irodaterületet adtak át. A folyamatban lévő fejlesztések és várakozások alapján 2021-ben 300.000 négyzetméterrel és 2022-ben további 191.500 négyzetméterrel bővíthet. Piaci információk alapján a folyamatban lévő fejlesztések jelentős bérbeadottsággal rendelkeznek, a 2020-ban átadandó irodaterületek esetében 70%-os, a 2021-ben átadásra kerülő irodaterületek esetében 52%-os, míg a 2022-ben átadásra kerülő irodaterületek tekintetében 54%-os a bérbeadottság.

A COVID-19 világjárvány okozta gazdasági hatások ugyanakkor változásokat idéztek elő az irodapiacon is. A 2020-as év első negyedéves piaci adatai között ez a változás alig észlelhető, a bruttó kereslet ekkor mintegy 80,000 négyzetmétert tett ki a fővárosban, amely a 2019. év ugyanezen időszakához mérten stagnálásként értékelhető.

A 2020. második- és harmadik negyedéves irodapiaci adatai már jól tükrözik a COVID-19 világjárvány okozta hatásokat, a harmadik negyedévben a bruttó kereslet 79.350 négyzetmétert tett ki, amely az előző év ezen időszakához képest visszaesésként értékelhető. A tranzakciók területén szintén a korábbi trendekhez képest bizonyos mértékű megtorpanás volt tapasztalható, ugyanakkor számos szerződeshosszabbítás, új szerződés, bővülés és saját tulajdonba vételi tranzakció is megfigyelhető a legutóbbi, harmadik negyedévre vonatkozó adatok alapján.

A COVID-19 világjárvány okozta negatív hatások ellenére az elkövetkezendő években a régió irodapiaca további növekedés előtt áll, az előrejelzések alapján ugyanis a jelenlegi rendelkezésre álló irodaállomány nem lesz képes kielégíteni a bérlők részéről jelentkező igényt. A jelenlegi statisztikák alapján az irodabérlők meghatározó száma nem a mai modern irodaházakban bérel irodát, ugyanakkor a gazdasági helyzet fokozatos javulásával egyre többen engedhetik majd meg maguknak a költözést új és korszerű irodaházakba, amely a kereslet folyamatos növekedését fogja jelenteni. A további növekedési tendenciát támasztja alá a képzett munkaerő egyre szűkösebb forrássá válása is, hiszen a cégeknek vonzó munkakörnyezetet kell teremteniük, meglévő munkaerejét hatékonyan kell dolgoztatnia: az irodáknak szolgálniuk kell mind az egyéni, mind a csoportos produktivitást egyszerre, a magas kategóriás irodaállomány megújulása tehát elengedhetetlen.

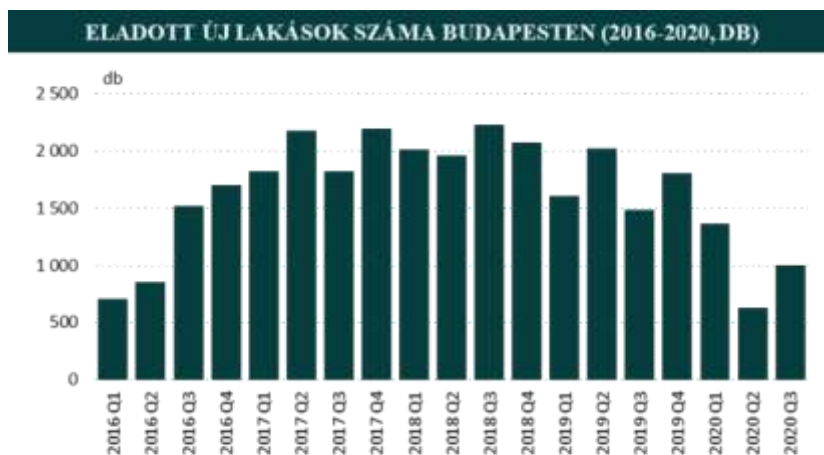
A jövőbeli növekedést támasztja alá az a tény is, hogy az átlagos nyugat-európai fővárosok irodaállományában közel ötször annyi terület jut egy főre, mint jelenleg Közép-Európában, ideértve Budapestet is. Amennyiben a későbbiekben a főváros irodaállományának növekedése, a piac bővülése lelassul, eléri a nyugat-európai szintet, az nem fogja egyúttal a fejlesztési tevékenység azonos ütemű lassulását eredményezni: a fokozatosan növekvő igények alapján a piacon kiemelkedő jelentőségűvé fog válni a már meglévő épületek minőségi cseréje, újrakezdeményezése a korszerű követelményeknek megfelelően.

5.2.2 A hazai lakáspiac bemutatása

A magyar építőipart 2017 és 2019 között erős és gyors növekedési pálya jellemezte, amelyet elsősorban az állami megrendelések és a háztartások rendelkezésre álló jövedelmek növekedése, valamint az alacsony kamatszint ösztönzött. A COVID-19 világjárvány okozta visszaesést követően (amely 2020 harmadik negyedévében volt a legnagyobb hatással az iparra) az építőipari termelés 2021 januárjára már 18,4%-os növekedést mutatott, megközelítve a válság előtti szintet.

2019 első félévéig az eladási árak az azt megelőző 5 év során 128%-kal emelkedtek, ami éves átlagban 18%-os növekedést jelent. A COVID-19 járvány idején a lakások átlagos értékesítési árai nem változtak, 2020 első és második negyedévében 947 ezer forint/négyzetméter volt, amely érték 2021 első negyedévében elérte a 972 ezer forint/négyzetmétert.

2018-ban a Magyarországon eladott lakások összesen 22%-a a fővárosban összpontosult.



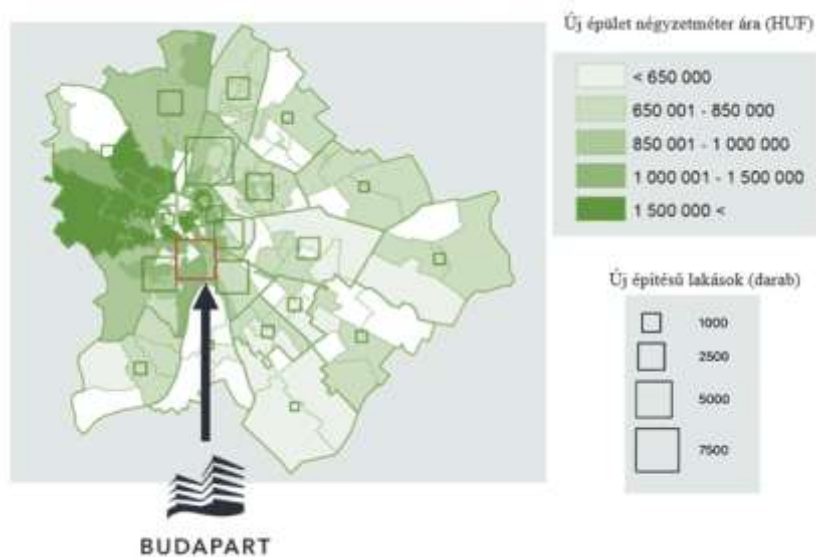
A hazánkban bevezetett piaci és beruházásélénkítő intézkedések további ösztönzőként hatnak mind a keresleti, mind a kínálati oldalra. Ezen intézkedések közé tartoznak (i) az új lakásépítési programok (pl. az áfa 5%-ra csökkentése az új építésű lakások vásárlására vonatkozó áfa- és illetékmentesség mellett), (ii) számos vissza nem térítendő támogatás (például CSOK-program; jelzáloghitel-törlesztési támogatás), (iii) támogatott hitelprogram új lakások vásárlására/építésére, valamint (iv) az MNB Zöld Otthon programja, amely alacsony fix összegű finanszírozást biztosít környezetbarát új lakások esetén.

2019-re az új építési szerződések értéke Magyarországon 23,3%-kal nőtt az előző évhez képest, és az év végére elérte a 3.435 milliárd forintot. 2020-ra ez az érték a koronavírusjárvány ellenére további 5,6%-kal nőtt, és elérte a 3.629 milliárd forintot.

5.2.3 Budapest mint kiemelkedő lokáció a lakáspiacon

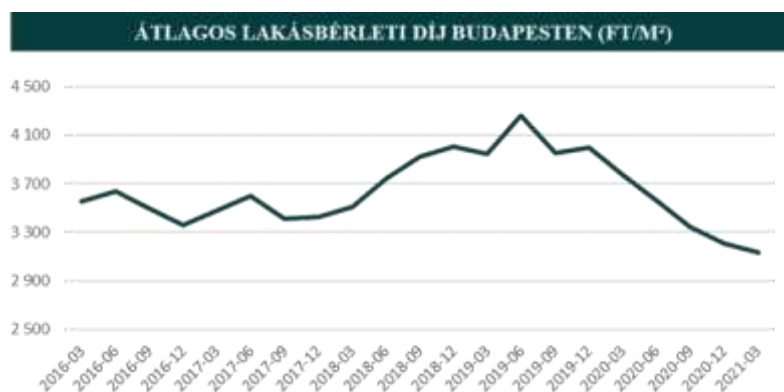
A Kibocsátó célpiaca a fővárosi ingatlanpiac. Az ingatlanpiac működése, növekedése, a vevők és a bérleti viszonyok összefüggést mutat a főváros infrastrukturális adottságaival, fejlődésével, valamint a városnak a gazdaságban betöltött szerepével. Budapest több szempontból is előnyös helyzetben van a régióban, így alkalmas lehet arra, hogy a jövőbeli új lakásokkal kapcsolatos igényeket is kielégíthesse.

Általánosságban elmondható, hogy a fővároson kívül elhelyezkedő új lakások áraihoz képest a négyzetméterárak jelentősen magasabbak Budapesten. Az MNB 2020. novemberi jelentése alapján 2020 harmadik negyedévében a budapesti 5. kerületben 2,3 millió forint volt az átlagos négyzetméterár, a 12. kerületben 2 millió forint, míg az 1. és 2. kerületben 1,5 millió forint felett. Ugyanebben az időszakban Budapest 11. kerületében (azaz a BudaPart projekt helyszínén) 1 és 1,5 millió forint között volt az átlagos négyzetméterár.



A főváros kiemelt szerepét támasztja alá továbbá, hogy az új építésű lakások megépítését célzó beruházások több mint 65%-a a 8., 9., 11. és 13. kerületekben történt 2020-ban.

A 2019-es év első félévéig a bérleti díjak az azt megelőző 5 év során 23%-kal emelkedtek, ami éves átlagban 4%-os növekedést jelent. A COVID-19 járványt követően a lakások bérleti díjai csökkentek, amely eredményeképpen a 2019 első félévi 4.257 Ft/m² -es csúcsról 2021 első negyedévében 3.131 Ft/m² -re csökkentek.



5.2.4 A Kibocsátó versenyhelyezete

A Kibocsátó meghatározó szerepet tölt be az ingatlanfejlesztés hazai piacán. Az építés alatt álló négyzetméterek alapján a Kibocsátó az egyik legnagyobb ingatlanfejlesztő cég Magyarországon.

JELENTŐS INGATLANFEJLESZTŐK MAGYARORSZÁGON			
Társaság	Az eladott és eladásra kínált lakások száma 2015 vége óta	Minősítés	Fejlesztés fókusz
Cordia	4624	BB	Lakóépületek
Metrodom	3208	-	Lakóépületek
Biggeorge Proeperty	2076	-	Lakossági és kereskedelmi
OTP Ingatlan	889	-	Lakóépületek
Wing Holding	828	B+	Irodai, logisztikai és kiskereskedelmi
Kopaszi Gát (Budapest)	724	-	Lakóépületek
Appennin Holding	22	B+	Irodai és kiskereskedelmi
BIF		B+	Irodai és hotelek
Inforgroup		BB-	Ipari és irodai
Proform		B+	Irodai
Sundell		B	Lakóépületek
CPI Hungary		Baa2	Irodai, logisztikai és kiskereskedelmi
GTC		BBB-	Irodai

5.3 STRATÉGIAI PARTNEREK ÉS A VELÜK TÖRTÉNŐ EGYÜTTMŰKÖDÉS

A Kibocsátó jelentős stratégiai partnerei a Kibocsátóval az egyes ingatlanfejlesztési projektek megvalósítási fázisai során együttműködő felek.

A Kibocsátó projektjeinek megvalósítására egy-egy adott projektársaságon (leányvállalatain) keresztül kerül sor. Az egyes részfeladatok és szakaszok ilyen formában történő megszervezése, a teljes vertikális integráció biztosítja, hogy a Kibocsátó valamennyi projektje vonatkozásában a magas színvonal biztosításra kerüljön. Az egyes megvalósítási fázisokat, illetve a Kibocsátó stratégiai partnereit az alábbiakban foglaltuk össze.

Tervezés

Az ingatlanfejlesztési beruházás folyamatának kezdetén, a tervezési feladatok ellátásához a Kibocsátó független tervezőirodákkal dolgozik együtt a tervek előkészítése és megalkotása céljából. A Kibocsátó a tervezési szolgáltatások igénybevétele alatt együttműködött, illetve együttműködik többek között a Vikár és Lukács Kft.-vel, a Közti Zrt.-vel, az FBI. Kft.-vel, a Studio A4 Iroda Kft.-vel és az Óbuda Építész Stúdió Kft.-vel.

Építés

Az egyes ingatlanok építéséért a Kibocsátó stratégiai partnere, valamint kisebbségi közvetett tulajdonosa a Market Építő felel. A Market Építő magas építészeti minőség mellett látja el a Kibocsátó projektjeinek építésével kapcsolatos valamennyi teendőt és feladatot.

Értékesítés, projekt előkészítés

A Kibocsátó projektjei során felmerülő valamennyi menedzsment feladatot, az értékesítéshez és lízinghez köthető tevékenységet, valamint a rendezvények szervezését a Property Market mint a Kibocsátó kapcsolt vállalkozása végzi.

Property, facility és park menedzsment (ingatlan-, létesítmény- és parkgazdálkodás)

A tervek szerint az ingatlan-, létesítmény- és parkgazdálkodást a jövőben önálló leányvállalatokhoz kerül a jövőben kiszervezésre. E feladatokat jelenleg a Kibocsátó látja el.

5.4 A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI STRATÉGIÁJA

A Kibocsátó üzleti stratégiája keretében elsősorban a BudaPart új városnegyed fejlesztési koncepció megvalósítására törekszik, amely fejlesztési területen a Kibocsátó stratégiája szerint irodaház, lakóingatlan, szálloda és kereskedelmi egységek kialakítására kerül sor. A Kibocsátó a BudaPart projekt megvalósítása során elkötelezett a fenntarthatósági szempontok mellett, mivel elsődleges célja, hogy a modern kornak megfelelő ingatlanberuházásokat hajtson végre. E vonatkozásban a Kibocsátó kiemeli, hogy a Kötvények kibocsátását megelőzően zöld kötvény keretrendszert (Green Finance Framework) készítettett. A keretrendszer szerint a Kibocsátó működése során fontos szerepet játszanak az olyan elvek mint a környezettudatos üzleti modell alkalmazása, a környezetvédelmi és társadalmi felelősségvállalás, a fenntarthatóság és a fogyasztóközpontúság. A keretrendszer a Kötvények szempontjából azért is hangsúlyos, mert a Kötvényekből származó bevételeket az e keretrendszerben meghatározott elvek figyelembevételével tervezi felhasználni.

A megközelítőleg tíz éves, maximum hat fázisban megvalósuló beruházás alatt összesen 15 lakó- és 12 irodaház, valamint egy hotel fejlesztése valósulhat meg, így várhatóan közel 3000 lakás, 250.000 négyzetméter iroda-, és nagyságrendileg 15.000 négyzetméter kereskedelmi terület jön létre, ahol mintegy 25-30.000 városlakó élhet és dolgozhat a közeljövőben.

A Kopaszi-gát szomszédságában épülő BudaPart több mint lakó- és irodaházfejlesztés: az épületek utcaszintjén üzletek alakulnak ki, így folyamatosan bővülnek az elérhető szolgáltatások és a rekreációs lehetőségek. A dél-budai városnegyedben többek között éttermek, kávézók, fitness terem, banki szolgáltató, szupermarket, gyógyszertár, óvodák és orvosi rendelők is megvalósulnak, mindemellett készül kutya-futtató, rekortán futópályák, sportpályák, játszóterek és napozóstrand is, így a kikapcsolódás széles skáláját megtalálhatják a budapestiek és az ide látogatók.

6 A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

Az Információs Dokumentum jelen fejezetében rögzített, a Kibocsátóra vonatkozó pénzügyi információkat a pénzügyi beszámolókkal, valamint az Információs Dokumentum „Kockázati tényezők és kockázatkezelés” című fejezetében bemutatott kockázati tényezőkkel együtt ajánlott figyelembe venni. A jelen fejezet együtt értelmezendő továbbá az Információs Dokumentum „A Kibocsátó üzleti tevékenysége” című fejezetében foglalt információkkal.

A Kibocsátóval kapcsolatos pénzügyi információkat az alábbiakban mutatjuk be, a 2020. évi éves beszámoló alapján.

EUR	2020. december 31.	2019. december 31.
ESZKÖZÖK		
Befektetett eszközök	113.603.221	107.841.105
Immateriális javak	6.296	12.997
Tárgyi eszközök	52.507.577	49.917.903

Befektetett pénzügyi eszközök	61.089.348	57.910.205
Forgóeszközök	20.288.429	7.771.386
Készletek	566.849	1.991.502
Követelések	1.608.400	2.609.804
Értékpapírok	2.075.700	0
Pénzeszközök	16.037.480	3.170.080
Aktív időbeli elhatárolások	986.393	624.862
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	134.878.043	116.237.353
FORRÁSOK		
Saját tőke	34.157.124	34.448.300
Jegyzett tőke	4.211.000	4.211.000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
Tőketartalék	23.082.320	23.082.320
Eredménytartalék	6.551.640	10.993.813
Lekötött tartalék	603.339	705.157
Értékelési tartalék	0	0
Adózott eredmény	-291.175	-4.543.990
Céltartalékok	1.430.261	0
Kötelezettségek	97.936.472	80.654.259
Hátrasorolt kötelezettségek	47.944.998	44.318.507
Hosszú lejáratú kötelezettségek	31.623.345	31.623.345
Rövid lejáratú kötelezettségek	18.368.129	4.712.407
Passzív időbeli elhatárolások	1.354.186	1.134.794
FORRÁSOK ÖSSZESEN	134.878.043	116.237.353

A Kibocsátó eszközei között jelentős hányadot képeznek a befektetett eszközök, azon belül is a befektetett pénzügyi eszközök és a tárgyi eszközök. A Kibocsátó befektetett pénzügyi eszközei között a leányvállalatokban fennálló részesedések kerülnek szerepeltetésre.

A Kibocsátó tartósan adott kölcsönei a projektcégekben folyamatban lévő ingatlan fejlesztések finanszírozását szolgálják.

A Kibocsátó követeléseinek között meghatározó a kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott követelések összege. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések mellett a Kibocsátó vevő-, valamint egyéb követeléseket is szerepeltetett könyveiben.

A Kibocsátó saját tőkéje 2020-ban 34.157.124 euró volt, amely kis mértékben tér el a korábbi 2019-es év adatától. A Kibocsátó lekötött tartalék jogcímen 2018-ban képzett fejlesztési tartalékot szerepeltet az évek során fejlesztési tartalék terhére megvalósult beruházások értékével korrigálva.

Hátrasorolt kötelezettségek között a Kibocsátó tulajdonosa (Sinus Investment Zrt.) által korábbi tulajdonostól (Constellation Hungary S.A.) átvállalt, önerő, illetve infrastruktúra fejlesztés és projektelőkészítés céljából rendelkezésre bocsájtott, hosszú lejáratú hitel mögé sorolt hosszú lejáratú kölcsön szerepel 47.944.998 euró értékben.

A Kibocsátó a fordulónapon 31.623.345 euró hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezett, mely hosszú lejáratú, Eximbank Zrt.-től jogelődök által felvett bankhitel.

A Kibocsátó rövid lejáratú kötelezettségei között meghatározó összegben szerepelnek a leányvállalati kölcsönök, amelyek összege együttesen 16.885.205 euró.

EUR	2020. december 31.	2019. december 31.
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	5.130.198	2.701.523
Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
Értékesítés nettó árbevétele	5.130.198	2.701.523
Saját termelésű készletek állományváltozása	-1.426.471	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Aktivált saját teljesítmények értéke	-1.426.471	0
Egyéb bevételek	1.558	854.828
Anyagköltség	207.741	264.950
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3.592.131	3.614.931
Egyéb szolgáltatások értéke	20.973	27.257
Eladott áruk beszerzési értéke	18.108	515
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	134.263	139.139
Anyagjellegű ráfordítások	3.973.216	4.046.792
Béreköltség	27.307	21.764
Személyi jellegű egyéb kifizetések	221	4.028
Bérjárulékok	5.338	6.259
Személyi jellegű ráfordítások	32.866	32.051
Értécsökkenési leírás	200.884	180.281
Egyéb ráfordítások	1.929.387	280.038
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-2.431.068	-982.811
Pénzügyi műveletek bevételei	9.588.837	2.219.085
Pénzügyi műveletek ráfordításai	7.448.944	5.780.264
Pénzügyi műveletek eredménye	2.139.893	-3.561.179
Adózás előtti eredmény	-291.175	-4.543.990
Adófizetési kötelezettség	0	0
Adózott eredmény	-291.175	-4.543.990

A Kibocsátó árbevétele jelentős növekedést mutatott a 2020-as évben, a 2019. évi 2.701.523 euróról 5.130.198 euróra emelkedett.

A Kibocsátó üzemi (üzleti) tevékenységének eredménye -2.431.068 euró volt. Az egyéb ráfordítások jelentős összegű növekedését az okozta, hogy a Kibocsátó 2020-ban 1.430.261 euró céltartalékot képzett a BudaPart Auratus Korlátolt Felelősségű Társaságban lévő üzletrész értékesítéshez kapcsolódóan. A céltartalék bérleti díj bevétel kompenzációhoz kötődő várható kötelezettség.

A Kibocsátó a 2020-as évben pénzügyi műveletekből 2.139.893 euró nyereséget realizált, amely részesedés értékesítés nyereségéből, valamint kapott, járó kamatokból tevődött össze jellemzően.

A Kibocsátónak 2020-ban társasági adó fizetési kötelezettsége nem keletkezett, adózás előtti csökkentő eredmény volt többek között a bejelentett részesedés nyeresége, értécsökkenés és tárgyi eszközök kivezetési értéke.

A Kibocsátó továbbá az IFRS-ek szerint összeállított konszolidált (összevont) éves beszámolót is készít.

Konszolidált eredménykimutatás

EUR	2020. december 31.	2019. december 31.
Bérleti díj bevétel	1.299.989	1.011.131
Szolgáltatási díj bevétel	668.174	118.659
Bérlemények egyedi kialakítási díja	918.916	-
Szolgáltatási díjak költsége	-456.258	-291.672
Ingatlan működtetési költségek	-929.419	-485.331
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-563.941	-
Nettó bérleti díj	937.461	352.787
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	72.252.602	43.147.620
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	2.600.579	-
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	-52.727.403	-33.629.255
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	-2.007.490	-
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	69.985	-453.312
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	20.188.273	9.065.053
Adminisztrációs költség	-5.392.222	-2.608.415
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	43.125.874	-
Marketing költség	-137.632	-454.246
Működési nyereség/(veszteség)	58.721.754	6.355.179
Leányvállalat eladásából származó nyereség	6.157.277	-
Pénzügyi bevétel	200.173	79.846
Pénzügyi ráfordítás	-7.840.609	-5.490.388
Pénzügyi nyereség/(veszteség)	-1.483.159	-5.410.542
Adózás előtti eredmény	57.238.595	944.637
Jövedelemadók	-4.199.016	-522.759
Adózott eredmény	53.039.579	421.878
Anyavállalati tulajdonosok része az eredményből	45.866.824	421.878
Kisebbségi tulajdonosok része az eredményből	7.172.755	-

A Kibocsátó összességében a 2020-as évben dinamikus növekedést produkált a 2019-es évhez hasonlóan.

A működési nyereség a 2020-as évben meghaladta az 58 millió eurót, amely meghatározó az előző évi mintegy 6,4 millió eurós működési nyereséghez képest. A befektetési célú ingatlanok valós érték változása összege szintén meghaladta a 2019-es értéket, ez az összeg 2020-ban elérte a 43 millió eurót.

A Kibocsátó Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége 2020-ban 122%-kal nőtt a 2019-es értékhez képest.

A Kibocsátó adózás előtti eredményének volumene szintén növekedő tendenciát mutat, míg a 2019-es évben ez az összeg több mint 940 ezer euró volt, addig ez az összeg 2020-ban meghaladta az 57 millió eurót. A Kibocsátó adózott eredménye 2019-ben mintegy 421 ezer euró volt, ez az összeg 2020-ban meghaladta az 53 millió eurót.

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

EUR	2020. december 31.	2019. december 31.
Immateriális javak	2.630	4.983
Telkek	27.553.907	22.746.269
Gépek és berendezések	237.974	226.194
Befektetési célú ingatlanok	102.251.626	89.747.928
Halasztott adó követelés	1.311.929	887.090
Befektetett eszközök összesen	131.358.066	113.612.464
Készletek	35.088.913	67.557.001
Vevők	307.141	149.692
Adókövetelések	68.643	152.627
Egyéb követelések	4.390.466	23.763.421
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	29.591.315	28.453.565
Forgóeszközök	69.446.478	120.076.306
Értékesítésre tartott eszközök	64.721.826	-
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	265.526.370	233.688.770
Jegyzett tőke	4.211.000	4.211.000
Tőketartalék	23.082.320	23.082.320
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet	-550.077	384.164
Átértékelési tartalék	8.765.851	4.712.115
Egyéb tartalékok	603.339	705.157
Eredménytartalék	13.352.916	12.165.951
Adózott nyereség/(veszteség)	45.866.824	421.878
Az anyavállalat tulajdonosainak	95.332.173	45.682.585
része a saját tőkéből		
Külső tulajdonos része a saját tőkéből	8.824.525	-

SAJÁT TŐKE	104.156.698	45.682.585
Hitelek és kölcsönök	80.585.128	104.583.728
Halasztott adó kötelezettség	3.884.214	995.238
Céltartalékok	775.938	242.403
Bérlők kauciója	404.010	210.153
Egyéb kötelezettségek	102.669	174.734
Hosszú lejáratú kötelezettségek	85.751.959	106.206.256
Hitelek	9.988.893	35.548.047
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	11.170.939	27.947.567
Céltartalékok	856.642	363.644
Szállítók	8.358.884	16.383.951
Adófizetési kötelezettségek	1.994.422	1.04.638
Egyéb kötelezettségek	406.751	507.082
Rövid lejáratú kötelezettségek	32.776.531	81.799.929
Értékesítésre tartott eszközökkel	42.841.182	-
kapcsolatos kötelezettség		
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	161.369.672	188.006.185
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	265.526.370	233.688.770

A Kibocsátó eszközei között a befektetett eszközök meghatározó aránya a jellemző, azon belül is a befektetési célú ingatlanok értéke jelentős, mintegy 40%-át képezi a Kibocsátó eszközeinek a 2020-as évek adatai alapján. A befektetési célú ingatlanok volumene 2020-ban 15%-kal emelkedett a 2019-es vonatkozó összeghez képest.

A Kibocsátó saját tőkéje jelentősen megnövekedett, a 2019. évi 45.682.585 euró összegről 2020-ban 104.156.698 euróra emelkedett.

A Kibocsátó kötelezettségei 2020-ban jelentősen csökkentek: a hosszú lejáratú kötelezettségek volumene a 2019. évi 106.206.256 euró összegről 85.751.959 euróra összegre csökkent.

A rövid lejáratú kötelezettségek 2020-ban a 2019. évi 81.799.929 euró összegről 32.776.531 euróra csökkentek. A Kibocsátó kötelezettségei összességében a 2019. évi 188.006.185 euróról 161.369.672 euróra csökkentek 2020-ban, amely több mint 14%-os változást jelent.

A konszolidált cash flow kimutatást az Információs Dokumentum 5. számú mellékletét képező beszámoló 5. pontja tartalmazza.

A Kibocsátó EU-s vagy állami támogatásban nem részesült.

A Kibocsátó folyamatban lévő és jövőbeli beruházása a BudaPart projekt fejlesztése. A teljes fejlesztési projekt várhatóan 2028-ra fejeződik be.

7 TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

A jelen pontban bemutatott információk a Kibocsátónak a Kötvénykibocsátás időpontjában hatályos társasági szerződésében foglalt rendelkezéseken alapulnak.

A Kibocsátó irányítását két ügyvezető látja el, Dúl Zita és Fodor Tamás. A Kibocsátónál felügyelőbizottság nem működik.

7.1 A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSAI

Sinus Investment Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Jogviszony kezdete:	2016.09.30.
Társaság ügyvezetését ellátó személy:	Garancsi István, vezérigazgató

4Z Investments Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Jogviszony kezdete:	2020.12.22.
Társaság ügyvezetését ellátó személy:	Komondi Zsolt, vezérigazgató

Market Asset Management Zrt.

Jogviszony kezdete:	2020.06.04.
Társaság ügyvezetését ellátó személy:	Makra Sándor, vezérigazgató

A 2022. március 28., valamint 2022. március 31. napján aláírt üzletrész adásvételi szerződések alapján a Kibocsátó tulajdonosai a következők lesznek. A tulajdonosváltáshoz kapcsolódó üzletrész adásvételi szerződések hatályba lépése bizonyos feltételek bekövetkezésétől függ, amelyekre jelen Információs Dokumentum keltékor még nem került sor.

Sinus Investment Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Jogviszony kezdete:	2016.09.30.
Társaság ügyvezetését ellátó személy:	Garancsi István, vezérigazgató

4Z Investments Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Jogviszony kezdete:	2020.12.22.
Társaság ügyvezetését ellátó személy:	Komondi Zsolt, vezérigazgató

Market Asset Management Zrt.

Jogviszony kezdete: 2020.06.04.

Társaság ügyvezetését ellátó személy: Makra Sándor, vezérigazgató

DAM Invest Kft.

Társaság ügyvezetését ellátó személy: Hall Krisztián, ügyvezető

A Kibocsátó Tényleges Tulajdonosai az Információs Összeállítás keltének napján, valamint a jelen Információs Dokumentum keltének napján is: Garancsi István, Scheer Sándor és Hernádi Zsolt magánszemélyek.

A Kibocsátó tagjai nem rendelkeznek a tulajdoni részesedésüktől eltérő szavazati jogokkal.

A Kibocsátó tulajdonosi struktúráját a jelen Információs Dokumentum 1. sz. melléklete mutatja be.

7.2 A KIBOCSÁTÓ ÜGYVEZETÉSÉT ELLÁTÓ SZEMÉLYEK

Dúl Zita

Ügyvezetői jogviszony kezdete: 2021.04.30.

Megbízás időtartama: határozatlan

Cégjegyzési joga: együttes

Ügyvezetői jogállása: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

Tanulmányait a BGF Kereskedelmi, Vendéglátóipari és Idegenforgalmi Karán folytatta, ahol üzleti gazdaságtant tanult, majd a Számviteli Főiskolán adószakértő végzettséget szerzett.

1993 és 1996 között az Intercooperation Rt.-nél, majd 1996 és 2001 között a Coty Hungary Kft.-nél kontrollerként dolgozott. 2001 és 2003 között a Pénzügyminisztérium adóosztályán szenior tanácsadói, míg 2003 és 2016 között a CD Hungary Zrt.-nél pénzügyi igazgatói feladatokat látott el.

Szakmai életrajz: 2017 óta a Kibocsátó pénzügyi igazgatója.

Több mint 20 éves szakmai tapasztalattal rendelkezik az ingatlanokkal kapcsolatos számviteli kezelése és adózása területén, valamint több mint 15 éves vezetői tapasztalatra tett szert karrierje során.

Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás: Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

Fodor Tamás

Ügyvezetői jogviszony kezdete: 2021.04.30.

Megbízás időtartama: határozatlan

Cégjegyzési joga: együttes

Ügyvezetői jogállása:

ügyvezető (vezető tisztségviselő)

Tanulmányait a budapesti Műszaki Egyetemen folytatta, ahol építőmérnöki végzettséget szerzett.

Szakmai életrajz:

2006 és 2015 között a Wallis Ingatlan Zrt., valamint a WING Zrt. iroda- és szállodafejlesztésekért felelős projekt menedzsereként dolgozott. 2015 és 2018 között a Kiemelt Kormányzati Beruházások Központjában projektigazgatói feladatokat látott el.

2018-tól a Kibocsátó irodai, szállodai és környezetvédelmi fejlesztési menedzsere, építési igazgatója.

Több mint 15 éves szakmai tapasztalattal a magyar ingatlanfejlesztési piacon, valamint több mint 6 éves vezetői tapasztalattal rendelkezik.

Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás:

Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

8 PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A Kibocsátó legutolsó elfogadott, 2020. évre vonatkozó éves beszámolóját a vonatkozó kiegészítő melléklettel, valamint a kapcsolódó könyvvizsgálói jelentést jelen Információs Dokumentum 4. számú melléklete tartalmazza.

A Kibocsátó legutolsó elfogadott, 2020. üzleti évre vonatkozó (i) az IFRS-ek szerint összeállított konszolidált (összevont) éves beszámolót, (ii) kiegészítő melléklettel, valamint (iii) a könyvvizsgálói jelentéssel együtt jelen Információs Dokumentum 5. sz. melléklete tartalmazza.

A Kibocsátó a legutolsó auditált pénzügyi beszámolója óta nem tett közzé negyedéves, vagy féléves időszakra vonatkozó pénzügyi információkat.

9 A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK

A jelen Információs Dokumentum keltének napján a Kibocsátó nem érintett a saját tőkéjét 10%-át meghaladó értékre vonatkozó, folyamatban lévő bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági eljárásban.

10 LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátónak nincs tudomása – a Kibocsátó szokásos üzletmenete során kötött és a 4.5 pontban bemutatott szerződéseken kívüli – olyan lényeges szerződésről, amely értelmében a Kibocsátót olyan kötelezettség terheli, illetve olyan jogosultsággal rendelkezik, amelyek jelentőséggel bírnak a Kibocsátó megítélése vagy a Kötvények értékelése szempontjából.

11 INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

A Kötvények kibocsátási értékének összege a BudaPart ingatlanfejlesztés finanszírozására kerül felhasználásra, amely projekt eleget tesz a Green Finance Framework-ben foglaltaknak, tehát „Zöld projekt”. A Kibocsátó által a BudaPart városnegyed fejlesztési projekt megvalósítása során az Eximbank Zrt. és a Sinus Investment Zrt. által nyújtott és zálogjoggal biztosított források is felhasználásra kerültek, a Kötvények össznévértékének legfeljebb 50%-a ezek refinanszírozására kerül felhasználásra, azzal, hogy az

Eximbank Zrt. által nyújtott és a kibocsátás napján fennálló pénzügyi kötelezettség teljes mértékében, míg a Sinus Investment Zrt. által nyújtott és a kibocsátás napján fennálló kötelezettség csak részlegesen kerül refinanszírozásra a Kötvény forrásából.

A fentiekkel összhangban a Kibocsátó a kibocsátásból származó forrást saját tőkeként vagy hitelként is a Leányvállalatok rendelkezésére bocsáthatja.

12 EGYÉB, KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

A Kibocsátó kijelenti, hogy a jelen Információs Dokumentumban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb ismeretei szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A Kibocsátó vonatkozásában nincsenek olyan további, kulcsfontosságúnak ítélt információk, amelyek a jelen Információs Dokumentumban más helyeken rögzített információkon kívül feltüntetendők.

13 A KÖTVÉNYFELTÉTELEK

Az alábbi szöveg a Kibocsátó által „KOPASZI 2032 Kötvény” elnevezésű (rövidített név: KOP2032), HU0000361308 ISIN kóddal ellátott Kötvényeinek a feltételeit (Kötvényfeltételek) tartalmazza. A Kötvényfeltételek az Okirat (meghatározását lásd az alábbiakban) részét képezik.

13.1 JOGSZABÁLYI ALAP, FELHATALMAZÁS

A Kötvények a Tpt. 12/B. §-a, valamint a Kötvényrendelet, továbbá a Ptk. alapján kerültek kibocsátásra és ezen jogszabályok értelmében hitelviszonyt megtestesítő, névre szóló értékpapírok. A Kötvények NKP keretében történő nyilvános forgalomba hozataláról és kibocsátásáról a Kibocsátó a 2022. január 19. napján meghozott 3/2022 (I.19.) sz. taggyűlési határozattal döntött. A Kibocsátó a Kötvények szabályozott piacra vagy azzal egyenértékű kereskedési helyszínre történő bevezetését nem tervezi.

13.2 A KIBOCSÁTÁS, ILLETVE FORGALOMBA HOZATAL HELYE

Magyarország

13.3 ÖSSZNÉVÉRTÉK

HUF 34.450.000.000, azaz harmincnégymilliárd-négyszázötvenmillió forint

13.4 FUTAMIDŐ

10 év (2022. január 31. napjától 2032. január 31. napjáig)

13.5 ISIN AZONOSÍTÓ

HU0000361308

13.6 KÖTVÉNY PÉNZNEME

Magyar forint (HUF)

13.7 NÉVÉRTÉK KÖTVÉNYENKÉNT

HUF 50.000.000, azaz ötvenmillió forint

13.8 KÖTVÉNYEK DARABSZÁMA

689 darab

13.9 A KÖTVÉNYEK TÍPUSA

Névre szóló kötvények, melyek a Kibocsátó közvetlen, nem alárendelt, nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg.

13.10 A KÖTVÉNYEK MEGJELENÉSI FORMÁJA

Dematerializált kötvények, illetve az ezek feltételeit összefoglaló, a Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti okirat („Okirat”).

13.11 KÖZPONTI ÉRTÉKPAPÍRSZÁMLA VEZETŐ

KELER Központi Értéktár Zrt.
Székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.

13.12 JÓVÁÍRÁS

A Befektetők által megadott értékpapír-számlavezetők által vezetett értékpapírszámlán.

13.13 SOROZATOK

A jelen Információs Dokumentum alapján kibocsátott Kötvények teljes mennyisége azonos jogokat és kötelezettségeket megtestesítő értékpapírok, azok egy sorozatot alkotnak.

13.14 A FORGALOMBA HOZATAL TÍPUSA

A Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés a), c) és d) pontjának is megfelelő nyilvános ajánlattétellel történő nyilvános forgalomba hozatal (mely a Prospektus Rendelet alapján mentes a tájékoztató készítési kötelezettség alól).

13.15 KIBOCSÁTÁS NAPJA

2022. január 31.

13.16 LEJÁRATI NAP

2032. január 31.

13.17 KAMATSZÁMÍTÁSI KEZDŐNAP

2022. január 31.

13.18 KAMATOZÁS MÓDJA

Fix kamatozás.

13.19 KAMATLÁB

Évi 5,75%.

13.20 KAMATFIZETÉSI NAPOK

A Kötvények 2022. január 31. napjától (a Kamatszámítás Kezdőnapja, ezt a napot is beleértve) kamatoznak. A Kamatösszeg a Kötvények futamideje alatt utólag fizetendő minden év január 31. napján, valamint lejáratkor. Az első Kamatfizetési Nap 2023. január 31. Az utolsó Kamatfizetési Nap 2032. január 31, ami egyben a Lejárat Nap is.

13.21 KAMATBÁZIS

Tényleges/tényleges (ISMA)

13.22 KAMATBÁZIS MEGÁLLAPÍTÁSI NAPOK

Minden év január 31. napja. Az egy évre eső kamatbázis megállapítási napok száma 1.

13.23 A KÖTVÉNYEK TÖRLESZTÉSE (AMORTIZÁCIÓ)

Minden darab kintlévő Kötvény után HUF 5.000.000 résztörlesztés, azaz Amortizációs Összeg fizetendő a következő 5 kamatfizetési napon, azaz

- 2027. január 31-én HUF 5.000.000;
- 2028. január 31-én HUF 5.000.000;
- 2029. január 31-én HUF 5.000.000;
- 2030. január 31-én HUF 5.000.000;
- 2031. január 31-én HUF 5.000.000;

és HUF 25.000.000 a Lejárat Napon, azaz 2032. január 31-én, ami egyben a kintlévő Kötvény végtörlesztését, azaz a Végző Amortizációs Összegét is jelenti.

13.24 FIX KAMATÖSSZEGEK

A Kötvény futamideje alatt az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény után HUF 50.000.000 névértékre vetítve:

- 2023. január 31. HUF 2.875.000;
- 2024. január 31. HUF 2.875.000;
- 2025. január 31. HUF 2.875.000;
- 2026. január 31. HUF 2.875.000;
- 2027. január 31. HUF 2.875.000.

A Kötvény futamidejének utolsó öt évében az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény Amortizációs Összeggel csökkentett névértéke után:

- 2028. január 31. HUF 2.587.500;
- 2029. január 31. HUF 2.300.000;
- 2030. január 31. HUF 2.012.500;
- 2031. január 31. HUF 1.725.000;
- 2032. január 31. HUF 1.437.500.

13.25 KAMATFIZETÉSI IDŐSZAK

A Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárat Napon.

13.26 MUNKANAP SZABÁLY

Amennyiben bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

13.27 MUNKANAP

Minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Fizető Banknál is Munkanapnak számít, és a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

13.28 A LEJÁRATI NAP ELŐTTI VISSZAVÁSÁRLÁS A KIBOCSÁTÓ DÖNTÉSE ALAPJÁN

A Kibocsátó erre irányuló döntése esetén a Kötvények egészét, vagy egy részét a Lejárat Nap előtt másodpiaci műveletek során visszavásárolhatja, azzal, hogy a Kötvénytulajdonosokat – a 13.33 pont kivételével – nem terheli eladási kötelezettség.

A Kötvények egy részének a Lejárat Nap előtti visszavásárlása esetén a Kibocsátó vállalja, hogy legalább olyan arányban vásárol vissza a Kötvényekből az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB a Kötvénysorozatból Kötvénnyel rendelkezik a visszavásárlás időpontjában.

A visszavásárlási ár meghatározása, a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően – a 13.33 pont kivételével – a Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet.

13.29 A LEJÁRATI NAP ELŐTTI VISSZAVÁLTÁS A KIBOCSÁTÓ DÖNTÉSE ALAPJÁN

Nem alkalmazandó.

13.30 A KIBOCSÁTÓT A LEJÁRATI NAPOT MEGELŐZŐEN TERHELŐ VISSZAVÁLTÁSI KÖTELEZETTSÉG

Amennyiben a lenti a) – k) pontokban meghatározott esetek bármelyike, illetve az azokban vállalt kötelezettségek megszegése bekövetkezik (i) a Kibocsátó a jelen Kötvényfeltételekben írtak szerint haladéktalanul, de legkésőbb a bekövetkezéstől számított 3 Munkanapon belül értesíti a Kötvénytulajdonosokat, (ii) a Kötvények lejárnak tekintendők, és a Kibocsátó köteles a Kötvények mindegyikét a bekövetkezéstől számított 60 napon belül visszaváltani, kivéve, ha e 60 napos határidőn belül valamennyi Kötvénytulajdonos egyhangúlag írásban eltekint a Kötvények visszaváltásától (amely esetben a Kötvény nem válik lejárttá):

- a) **Fizetési késedelem:** a Kibocsátó bármely Kötvényre vonatkozóan esedékes kamatösszeg vagy Amortizációs Összeg fizetése tekintetében több mint 30 napos késedelembe esik; vagy
- b) **Fizetéseképtelenség és jogutód nélküli megszűnés:** a fizetéseképtelenségre vonatkozó mindenkor jogszabályok szerint a Kibocsátó felszámolási eljárás, végelszámolás vagy hasonló eljárás alá vonása érdekében a Kibocsátó társasági intézkedést tesz, vagy a bíróság a Kibocsátó fizetéseképtelenségét jogerősen megállapította, vagy a Kibocsátó végelszámolás megindításáról dönt; vagy
- c) **Cross default:** a Kibocsátó bármely, általa nem vitatott 180 napot meghaladó időtartamú jogviszonyból eredő esedékes pénzügyi kötelezettségének, bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 1.000.000.000 HUF vagy annak megfelelő összeget meghaladóan nem tesz eleget és ezen összeg vonatkozásában a késedelem a 30 napot meghaladja; vagy
- d) **Alábbi pari passu kötelezettség megsértése:** a Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény vagy egyéb hitelműveletből eredő kötelezettségeivel (ide nem értve a Sinus Investment Zrt.-vel szemben fennálló, valamint bármely Leányvállalattal fennálló vagy a jövőben keletkező hitelműveleteit) legalább azonos (megkülönböztetés nélküli, ún. „pari passu” besorolású) kielégítési rangsorban vannak; vagy

- e) **Rating romlás:** (i) ha a Kötvény hitelminősítése B+ alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül a Kötvény nem kap B+ vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy (ii) a Kötvény minősítése a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra vagy az alá romlik; vagy
- f) **Negative pledge elv megsértése:** a Kibocsátó bármely, legalább összesen 1.000.000.000 HUF vagy annak megfelelő összegű pénzügyi kötelezettségének biztosítására terhet alapít vagy terhet enged jelenlegi vagy jövőbeli eszközein vagy bevételein, kivéve, ha e teheralapításhoz, illetve teherengedéshez a Kötvénytulajdonosok előzetesen hozzájárultak; vagy
- g) **A Sinus Investment Zrt.-vel szembeni kötelezettség biztosítatlanná válásának elmaradása:** a Kibocsátó a Kibocsátás Napját követő 60 napon belül nem gondoskodik a Sinus Investment Zrt.-vel szembeni kötelezettségek biztosítékául szolgáló ingatlan jelzálogjog törlésére irányuló kérelem ingatlan-nyilvántartási törlésre alkalmas formában, tartalommal és mellékletekkel biztosítéknyújtó által az illetékes földhivatal felé történő benyújtásáról, valamint a Sinus Investment Zrt.-vel szembeni kötelezettség biztosítékainak megszüntetéséről; vagy
- h) **Change of control:** a Kibocsátó az Információs Összeállítás (és jelen Információs Dokumentum) keltének napján irányadó az Információs Összeállítás (és jelen Információs Dokumentum) 7.1 pontjában hivatkozott Tényleges Tulajdonosai vagy örököseik vagy közülük bármely személy(ek) együttes közvetlen vagy közvetett tulajdoni részesedése (amennyiben a tulajdoni hányad a szavazati jogtól eltér, úgy a szavazati joga) a Kibocsátóban nem haladja meg az 50%-ot, kivéve, ha e változáshoz a Kötvénytulajdonosok előzetesen hozzájárultak; vagy
- i) **Osztalékpolitika:** (i) a Kibocsátó tulajdonosai egy adott pénzügyi év tekintetében osztalék vagy osztalékelőleg kifizetéséről határoznak és ezen osztalék(előleg)-kifizetés a Kibocsátó tárgyévi adózott eredménye (osztalékelőleg esetében a közbenső beszámolóban levezetett adózott eredmény) 90%-ának megfelelő összeget meghaladja, kivéve, ha ezen osztalék(előleg) kifizetéshez a Kötvénytulajdonosok előzetesen hozzájárultak, azzal, hogy a Kötvénytulajdonosi hozzájárulás előfeltétele azon hitelminősítői vélemény Kötvénytulajdonosok rendelkezésére bocsátása, amely szerint a tervezett osztalék(előleg) kifizetés nem eredményezi a Kötvény hitelminősítésének romlását; vagy (ii) a Kibocsátó tulajdonosai egy adott pénzügyi év tekintetében osztalék vagy osztalékelőleg kifizetéséről határoznak, annak ellenére, hogy a határozat meghozatalakor a Kötvény vonatkozásában kiadott és publikált hitelminősítés B+ alá romlott; vagy
- j) **Loan-to-Value Mutató megsértése:** a Kibocsátó Loan-to-Value Mutatója meghaladja a 13.33 pontban meghatározott maximális mértéket (figyelembe véve a 13.33 pontban meghatározott orvoslási szabályokat is); vagy
- k) **A Leányvállalatok szerződésszegése:** bármely Leányvállalat az általa nem vitatott 180 napot meghaladó időtartamú jogviszonyból eredő esedékes pénzügyi kötelezettségének, bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 1.000.000.000 HUF vagy annak megfelelő összeget meghaladóan nem tesz eleget, ezen összeg vonatkozásában a késedelem a 30 napot meghaladja és az alapul fekvő szerződés hitelező általi felmondására e szerződésszegésre hivatkozással kerül sor.

A fenti f), h) és i) pontok vonatkozásában a Kötvénytulajdonosok hozzájárulását megadottnak kell tekinteni, amennyiben az egyetértő (támogató) Kötvénytulajdonosok által birtokolt Kötvények össznévértéke eléri a kibocsátott Kötvények teljes névértékének 75%-át.

A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok és a visszaváltásra kerülő Kötvények visszaváltás napjáig már megfizetett tőkeösszegével csökkentett névértékének megfizetése mellett váltja vissza. Ezen összeg Kötvénytulajdonos részére történő kifizetésére pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon keresztül történik. A kifizetés egyidejű feltétele, hogy az adott Kötvénytulajdonos a visszaváltásra kerülő Kötvényeit a Kibocsátó által megjelölt értékpapír-számlára transzferálja. A visszaváltási összeg kifizetésére és a visszaváltásra kerülő

Kötvények Kibocsátó részére történő transferálására egyidejűleg, egymásra tekintettel a KELER mindenkor hatályos szabályzataiban meghatározott DVP tranzakció szabályai szerint kerül sor.

13.31 LOAN-TO-VALUE MUTATÓ

A Loan-to-Value Mutató nem haladhatja meg a 60%-ot.

A Loan-to-Value Mutató az alábbiak szerint kerül kiszámításra:

- a kiszámítás fordulónapján a Kibocsátó Teljes Nettó Konszolidált Adósságállománya a kiszámítás fordulónapjára vonatkozó IFRS-ek szerint készített konszolidált beszámoló alapján számítva; osztva
- a kiszámítás fordulónapján a Kibocsátó és a Leányvállalatai tulajdonában álló ingatlanoknak a kiszámítás fordulónapjára vonatkozó IFRS-ek szerint készített konszolidált beszámolóban szereplő eszközértéke (ideértve telekingatlanok, befektetési célú vagy értékesítésre vagy bérbeadásra szánt ingatlanokat és a folyamatban lévő beruházásokat egyaránt, függetlenül attól, hogy az adott IFRS-ek szerint készített konszolidált beszámolóban e tétel milyen mérlegsoron kerül kimutatásra).

A Loan-to-Value Mutató évente, minden év április 30-áig kerül kiszámításra, a kiszámítás fordulónapjára (azaz december 31-ére), azzal az eltéréssel, hogy a 2021. december 31-ére kiszámításra kerülő Loan-to-Value Mutató kiszámítási (határ)ideje 2022. július 31-e A Loan-to-Value Mutató első alkalommal 2022. július 31-én kerül kiszámításra 2021. december 31-ére vonatkozóan.

Amennyiben a Loan-to-Value Mutató meghaladja a 60%-ot, úgy a Kibocsátónak 1 éves reparációs időszaka van (a következő beszámoló közzétételéig), amely keretében a Kötvények tekintetében olyan mértékű visszavásárlási joga nyílik meg, amellyel reparálható a Teljes Nettó Konszolidált Adósságállománya olyan szintre, amely mellett a Loan-to-Value Mutató 60% lett volna az utolsó beszámoló adatai alapján. Amennyiben a Kibocsátó a Kötvények visszavásárlásával kívánja helyreállítani a kötelezettségállományt, úgy a Kötvénytulajdonosokkal külön ármegállapodás keretében bilaterális alapon állapodik meg a visszavásárlási vételárban. A visszavásárlások során Kibocsátó köteles olyan mértékben visszavásárolni, hogy az MNB részaránya a visszavásárlás előtt és utáni állapotban megegyezzen.

13.32 A KIBOCSÁTÁSBÓL SZÁRMAZÓ BEVÉTEL FELHASZNÁLÁSA

A Kötvények kibocsátási értékének összege a BudaPart ingatlanfejlesztés finanszírozására kerül felhasználásra, amely projekt eleget tesz a Green Finance Framework-ben foglaltaknak, tehát „Zöld projekt”. A Kibocsátó által a BudaPart városnegyed fejlesztési projekt megvalósítása során az Eximbank Zrt. és a Sinus Investment Zrt. által nyújtott és zálogjoggal biztosított források is felhasználásra kerültek, a Kötvények össznévértékének legfeljebb 50%-a ezek refinanszírozására kerül felhasználásra, azzal, hogy az Eximbank Zrt. által nyújtott és a kibocsátás napján fennálló pénzügyi kötelezettség teljes mértékében, míg a Sinus Investment Zrt. által nyújtott és a kibocsátás napján fennálló kötelezettség csak részlegesen kerül refinanszírozása a Kötvény forrásából.

A fentiekkel összhangban a Kibocsátó a kibocsátásból származó forrást saját tőkeként vagy hitelként is a Leányvállalatok rendelkezésére bocsáthatja.

A Kötvény kibocsátását, illetve a fentiek szerinti refinanszírozást követően az Eximbank Zrt., valamint a Sinus Investment Zrt. által nyújtott kölcsönökhöz kapcsolódó biztosítékok töröltetése érdekében a Kibocsátó intézkedik. E vállalat teljesítésüléséről a Kibocsátó a teljesülést követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 Munkanapon belül tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat a 13.38. pont szerint.

13.33 A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE

A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.

13.34 FORGALMAZÁS KERESKEDÉSI HELYSZÍNEN

A Kibocsátó vállalja, hogy a Kötvényeket a Lejárat Napig az XBond piacon forgalomban tartja.

A Kötvények XBond piacra történő bevezetésével összefüggésben a Kibocsátó vállalja, hogy legalább egy árjegyző a Kötvények teljes futamidejére az XBond multilaterális kereskedési rendszerben a Lejárat Napig kötelező érvényű árjegyzést végez, amelynek keretében:

- az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart,
- az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget vagy legalább 1 darab értékpapírra vonatkozik,
- a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.

13.35 KÖTVÉNYTULAJDONOSOK TÁJÉKOZTATÁSA

A Kötvényeknek a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetését követően a Kibocsátó a BÉT XBond multilaterális kereskedési rendszer működtetésére vonatkozó mindenkorai szabályzata szerint is tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat, a jogszabályok és a szabályzat által meghatározott közzétételi helyeken.

A fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonosokat, amelyeknek a kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mailt) a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi előírások által lehetővé tett módon és mértékben haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül közvetlenül is értesíti minden olyan eseményről, amely veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítését. Ezen tájékoztatásban a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi előírások által lehetővé tett módon és mértékben ismerteti legalább az (i) az adott eseményt, (ii) arra a Kibocsátó által megtett vagy megtételre kerülő intézkedéseket, valamint (iii) ezen intézkedések várható időigényét.

Kibocsátó vállalja továbbá, hogy amennyiben a menedzsmentjében és/vagy a kibocsátásért felelős kapcsolattartó személyében változás áll be, arról a Kötvénytulajdonosokat írásban tájékoztatja.

Minden, a Kötvényekkel kapcsolatos értesítés érvényesnek, hatályosnak és a Kötvénytulajdonosokkal közöltnek tekintendő, ha azt a Kibocsátó vagy megbízásából a Fizető Bank a Kötvénytulajdonosok Kibocsátó felé bejelentett vagy cégjegyzék szerinti székhelyére postán, ajánlott küldeményként juttatja el.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a hatályos NKP Terméktájékoztató II. 11. g) pont harmadik alpontja alapján a Kötvény BÉT által működtetett kereskedési helyszínre való regisztrációtól kezdve éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerinti tartalommal, amelyet egyidejűleg közvetlenül is megküld azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében: nkp@mnb.hu).

A hitelminősítés felülvizsgálatát és annak eredményét a Kibocsátó haladéktalanul és teljes körűen közzéteszi, amelyet egyidejűleg közvetlenül is megküld azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében: nkp@mnb.hu).

A Kötvénytulajdonosoktól származó értesítéseket vagy nyilatkozatokat cégszerűen aláírva, írásban, magyar nyelven kell elkészíteni és – eltérő rendelkezés hiányában – a Kibocsátó részére, ajánlott postai küldemény személyes kézbesítés útján vagy elektronikus úton, a Kibocsátó mindenkorai székhelyére, valamint a Kibocsátó jelen Információs Dokumentumban megjelölt elektronikus elérhetőségére, illetve a Kibocsátó mindenkorai kapcsolattartójának elektronikus elérhetőségére – megküldeni, amely értesítéshez vagy nyilatkozathoz csatolásra került a KELER vagy a vonatkozó Értékpapír-számlavezető által kiállított tulajdonosi igazolás, amely igazolás legalább a Kötvénytulajdonos tulajdonosi jogcímét igazolja

(„tulajdonosi igazolás”). Nem a jelen bekezdésben foglaltakkal összhangban tett értesítésekkel kapcsolatban a Kibocsátót felelősség nem terheli.

13.36 ÉRTESÍTÉS A KAMAT- ÉS TŐKEFIZETÉS ÖSSZEGÉRŐL

A Kibocsátó a Kötvények alapján kamatfizetés és tőketörlesztés jogcímén fizetendő összegeket a Fizető Bank útján, a hatályos adószabályok szerint adólevonás nélkül teljesíti.

Minden olyan pénzösszeget, amelyet a Kibocsátó átutal a Fizető Banknak a Kötvényeken alapuló tőketörlesztési és kamatfizetési kötelezettség teljesítése céljából, és amelyet azok esedékességétől számított egy év elteltéig a Kötvénytulajdonosok részére a Fizető Bank kifizetni nem tudott, a Fizető Bank az egyéves határidő elteltét követő banki napon visszautal a Kibocsátóhoz, és ezt követően az ilyen pénzösszegek kifizetését közvetlenül a Kibocsátónál kell kezdeményezni.

13.37 A KÖTVÉNYHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGOSULTSÁGOK

A Kötvény alapján a Kötvény által jogosított személy részére a Kibocsátó köteles a jelen Információs Dokumentumban és a Kötvényben meghatározott módon és időben, az ott írt feltételek szerint megfizetni a Kötvény után esedékessé vált kamatot, valamint a Kötvény tőkeösszegét (a Kötvény névértékének megfelelő összeget) és az esetleges késedelmi kamatot.

A Kötvény tulajdonosa jogosult a Kötvényeket értékesíteni a Kötvény átruházására vonatkozó esetleges korlátozások figyelembevétele mellett, valamint a Kötvényeket megterhelni. A Kötvény átruházásával a Kötvényből eredő valamennyi jog átszáll az új Kötvénytulajdonosra.

A Kötvény átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

13.38 KÉSEDELMI KAMAT

A Kötvények a Lejárat Naptól kezdve nem kamatoznak. Amennyiben a Kibocsátó a Kötvény alapján esedékessé vált tőke-, illetve kamatfizetést nem fizette meg határidőben, úgy az esedékességkor meg nem fizetett tőkerész, illetve kamatösszeg után a Kötvény tulajdonosa a Ptk. 6:155 §-ában meghatározottak szerint számított mértékű késedelmi kamatra jogosult az esedékesség napja (ezt a napot nem beleértve) és az esedékességkor meg nem fizetett összeg megfizetésének napja (ezt a napot is beleértve) közötti időszakra.

13.39 ADÓZÁS

A Kibocsátó és a Fizető Bank a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni.

Sem a Kibocsátó, sem a Fizető Bank nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában a Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. A Kötvények megvásárlásával, tartásával és értékesítésével kapcsolatos adózási kérdések tekintetében a befektetők nem hagyatkozhatnak a jelen Információs Dokumentumra, a Kibocsátó és a Forgalmazó javasolja, hogy a befektetők konzultáljanak adótanácsadójukkal a Kötvényekkel összefüggő befektetési döntés meghozatala előtt.

13.40 ELÉVÜLÉS

A jelen Információs Dokumentum elfogadásakor hatályos magyar jogszabályok értelmében a Kötvényen alapuló követelés a Kibocsátóval szemben nem évül el.

13.41 IRÁNYADÓ JOG ÉS ILLETÉKESSÉG

A Kötvényekre, valamint a Kötvényekre vonatkozó feltételek értelmezése tekintetében a magyar jog irányadó.

A Kibocsátó, a Forgalmazó és a Kötvénnytulajdonosok között a Kötvényekkel kapcsolatban keletkező vagy abból származó bármely jogvita eldöntésére az általános hatásköri szabályoknak megfelelően a hatáskörrel rendelkező magyar bíróság rendelkezik illetékességgel.

14 MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A Kötvények XBond-ra történő regisztrációját követően, a Kibocsátó mindenkor hatályos létesítő okirata, valamint a Kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információk a Kibocsátó saját honlapján (www.budapart.hu), a www.kozzetetelek.mnb.hu oldalon és a BÉT honlapján (www.bet.hu) keresztül tekinthetők meg, elektronikus formában.

A dokumentumok papír alapon a 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em. alatt található irodában tekinthetők meg Munkanapokon 10-14 óra között.

15 NÖVEKEDÉSI KÖTVÉNYPROGRAMBAN TÖRTÉNŐ RÉSZVÉTELLEL KAPCSOLATOS NYILATKOZATOK

A Kibocsátó az Információs Összeállítás kelte napján az NKP vonatkozásában az alábbi nyilatkozatokat tette, amely nyilatkozatokat elektronikus aláírással ellátva bocsátott az Aukcióra meghívott befektetők részére.

A Kibocsátó a Kötvények feltételeit az MNB NKP feltételeire figyelemmel határozza meg. A Kötvényekre és a forgalomba hozatalra vonatkozóan fentebb írt feltételeken túl a Kibocsátó a következő nyilatkozatokat teszi az NKP-ban való részvételre figyelemmel.

A Kibocsátó kijelenti, hogy megfelel az NKP kibocsátóra vonatkozó feltételeinek, így:

- nem hitelintézet, pénzügyi vállalkozás, befektetési vállalkozás, kollektív befektetési forma alapkezelője, vagy ezek fióktelepe, így az NKP feltételeiről szóló tájékoztató szerinti Nem-pénzügyi vállalat;
- magyarországi székhellyel rendelkezik;
- a legutóbbi két lezárt üzleti évről szóló, könyvvizsgáló által auditált pénzügyi beszámoló szerint legalább 1 milliárd forintnak megfelelő összegű mérlegfőösszeggel rendelkezik;
- nem rendelkezik olyan anyavállalattal, amely felügyelt hitelintézet, pénzügyi vállalkozás, ezek fióktelepe, illetve ennek megfelelő, harmadik országban székhellyel rendelkező intézmény;
- nem szanalási intézkedés alkalmazásából eredő vagyont kezelő (a 2014. évi XXXVII. törvény 53. § szerinti) szanalási vagyongazdálkodó intézmény;
- nem végez (a 2014. évi XV. törvényben meghatározott) bizalmi vagyongazdálkodó tevékenységet;
- nem áll végelszámolás, illetve felszámolás alatt, és nincs ellene folyamatban csődeljárás.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttestől, konstrukciótól, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától az MNB által meghirdetett "NKP" keretében kibocsátott Kötvény révén történő forrásbevonást valósítson meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja. A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB felhívására ezen kötelezettségvállalás teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.

A Kötvény hitelminősítése jelen Információs Összeállítás keltének napján „B+”. A Kötvény hitelminősítése (amelynek közzétételére 2022. január 19-én került sor) a következő hivatkozáson érhető el: <https://www.scoperatings.com/ScopeRatingsApi/api/downloadanalysis?id=14fld713-2062-4ece-a053-e7b30c7bd327>

A Kibocsátó kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a Kibocsátás révén bevont forrást a Kibocsátáshoz szükséges, az NKP Tájékoztató szerint elfogadható hitelminősítést készítő Hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a Scope Ratings GmbH honlapján közzétételre kerülő hitelminősítői riportban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.

A Kibocsátó vállalja, hogy a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a Scope Ratings GmbH rendelkezésére bocsátja és a minősítés során a Hitelminősítővel mindenben együttműködik, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy az MNB és a Scope Ratings GmbH a Kibocsátó, valamint a kibocsátásra kerülő értékpapír minősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát, a kapcsolódó formális dokumentumokkal együtt a honlapján közzétehesse.

A Kibocsátó kijelenti, hogy jelen Információs Összeállítás tartalmaz minden lényeges információt és a jelen Információs Összeállítás keltékor hatályos NKP Terméktájékoztató szerinti követelményekkel összhangban áll. A Kibocsátó ezen információk valódiságáért és teljességéért felelősséget vállal, továbbá vállalja, hogy a Magyar Nemzeti Bank kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden további ezzel kapcsolatos információt.

A Kibocsátó az NKP-ban való részvétellel vállalja, hogy Kibocsátást követően haladéktalanul tulajdonosi megfeleltetést végeztet a megkeletkeztetett kötvények vonatkozásában, és ennek eredményéről a megfeleltetés során azonosított Kötvénnytulajdonosokat haladéktalanul értesíti.

A Kibocsátó a Kötvények feltételeit az MNB NKP feltételeire figyelemmel határozza meg. A Kötvényekre és a forgalomba hozatalra vonatkozóan fentebb írt feltételeken túl a Kibocsátó a következő nyilatkozatokat teszi az NKP-ban való részvételre figyelemmel.

A Kibocsátó nem áll a közszeaktor meghatározó befolyása alatt sem közvetlenül, sem közvetve és nem minősül közvállalkozásnak a Magyar Nemzeti Bank által kiadott, a kibocsátás időpontjában hatályos „Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről” című dokumentumban (a Növekedési Kötvényprogram Terméktájékoztató) foglalt definíció szerint.

A Kibocsátó vállalja:

- (a) hogy a Kötvények kibocsátását a Budapesti Értéktőzsde által üzemeltetett aukciós kereskedési rendszeren (MMTS1 kereskedési rendszer) keresztül bonyolítja le;
- (b) annak biztosítását, hogy az aukciót követően forgalomba hozatalra kerülő Kötvények legfeljebb 50%-a kerülhet egy szereplő birtokába;
- (c) tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttestől, konstrukciótól, amely önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalat-csoport tagjától, vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától a Növekedési Kötvényprogramban kibocsátott kötvény révén történő forrásbevonást valósítson meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja;
- (d) a Magyar Nemzeti Bank felhívására a fenti (c) pontban foglalt kötelezettség teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít;
- (e) hogy a Kötvények lejáratáig a hitelminősítést évenként felülvizsgálhatja, továbbá a felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat a megfelelő közzétételi helyeken. Emellett azon Kötvénytulajdonosokat, amelyeknek a kapcsolattartási adatait (a Magyar Nemzeti Bank esetében: nkp@mnbb.hu) a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó közvetlenül is értesíti az éves felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen;
- (f) hogy a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a hitelminősítő rendelkezésére bocsát és a minősítés során vele mindenben együttműködik, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy (1) a Magyar Nemzeti Bank – egy a Magyar Nemzeti Bank honlapján elhelyezett és a hitelminősítő honlapjának megfelelő oldalára továbbutaló link elhelyezésével – elérhetővé tegye a Kibocsátó és a Kötvények hitelminősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát a kapcsolódó hitelminősítői jelentésekkel (ún. *rating report*) együtt; és (2) a hitelminősítő a Kibocsátó, valamint a Kötvények minősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát, a kapcsolódó rating riportokkal együtt a honlapján közzétehesse;
- (g) hogy az Információs Összeállítás tartalmaz minden olyan információt, ideértve a Kibocsátó közvállalkozásnak minősülését, illetve a közszeaktor befolyásoló részesedésének fennállására vonatkozó információkat is, amely annak megítélése szempontjából jelentőséggel bír, hogy a Kötvények Magyar Nemzeti Bank általi vásárlása a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszerrel és a Növekedési Kötvényprogram Terméktájékoztatója szerinti követelményekkel összhangban áll-e. A Kibocsátó ezen információk valódiságáért és teljességéért az Információs Összeállításban foglaltak szerint vállal felelősséget. A Kibocsátó a Növekedési Kötvényprogramban történő részvételével vállalja, hogy a Magyar Nemzeti Bank kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden további ezzel kapcsolatos információt;
- (h) hogy a Kötvények kibocsátása révén bevont forrást az adott hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott pénzügyi tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a hitelminősítői riportban foglaltak szerint, amely felhasználásért felelősséggel tartozik;
- (i) a Kötvény sorozat egy részének a futamidő lejáratá előtti visszavásárlása vagy visszaváltása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza abból a Magyar Nemzeti Banktól, mint amilyen arányban a

Magyar Nemzeti Bank a Kötvény sorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás, illetve visszaváltás időpontjában;

- (j) hogy a Kötvényeket a forgalomba hozatal lezárását követő 90 napon belül regisztrálja a Budapesti Értéktőzsde által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe és ott azokat lejáratukig forgalomban tartja;
- (k) annak biztosítását, hogy – a Kötvényeknek az XBond multilaterális kereskedési rendszerben történő első kereskedési napjától kezdődően – legalább egy árjegyző a Kötvények teljes futamidejére árjegyzési szerződést köt a Budapesti Értéktőzsdével a kereskedési helyszínen kötelező érvényű árjegyzés fenntartásáról, melynek keretében:
 - (i) az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart;
 - (ii) az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100.000 eurónak megfelelő forintösszeget vagy legalább 1 darab Kötvényre vonatkozik; és
 - (iii) a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.
- (l) a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjától kezdődően éves és féléves jelentést tesz közzé a Tőkepiaci törvény, illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerinti tartalommal és határidőben, és egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében: nkp@mnbb.hu).

Budapest, 2022. január 25.

Dúl Zita
ügyvezető

Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság

Fodor Tamás
ügyvezető

Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság

16 FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK

A jelen Információs Dokumentumban nagy kezdőbetűvel használt kifejezések az alábbi jelentésekkel bírnak:

„4Z Investments Zrt.”	jelenti a 4Z Investments Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 53. F. ép. II. em.; cégjegyzékszám: 01-10-049140);
„Amortizáció”	a Kötvények törlesztése (amortizációja) az Információs Dokumentum 13.23 pontja szerint;
„Amortizációs Összeg”	az Információs Dokumentum 13.23 pontjában meghatározott amortizációs összeg;
„Árjegyző”	jelenti az OTP Bank Nyrt.-t;
„Aukció”	jelenti a Kötvények aukcióját, amelyre 2022. január 27. napján került sor;
„Aukciós Kereskedési Rendszer”	jelenti a BÉT által üzemeltetett MMTS1 Kereskedési Rendszer részét képező ún. aukciós modul;
„Befektető-védelmi Alap”	jelenti a Tpt. 210. § (1) bekezdésében meghatározott Befektető-védelmi Alapot;
„BÉT” vagy „Piacműködtető”	jelenti a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044764) által működtetett Budapesti Értéktőzsdét.
„DAM Invest Kft.”	jelenti a DAM Invest Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhelye: 1011 Budapest, Ponty utca 16. alagsor 1.; cégjegyzékszám: 01-09-397566)
„EUR”	jelenti az eurót;
„Értékpapír-számlavezető”	jelenti az értékpapír-számlavezető társaságokat;
„Fizető Bank”	jelenti az OTP Bank Nyrt.-t;
„Forgalmazó”	jelenti az OTP Bank Nyrt.-t;
„Ft” vagy „forint” vagy „HUF”	jelenti a forintot, amely Magyarország törvényes fizetőeszköze;
„Green Finance Framework”	jelenti a Kibocsátó által készített 2021. november 3. napján kelt zöld kötvény keretrendszert (Green Finance Framework), amely dokumentum, illetve a kapcsolódó Second Opinion a jelen Információs Dokumentum 6. sz. mellékletét képezi;
„Hitelminősítő”	jelenti a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstraße 5., 10785 Berlin, Németország) hitelminősítő társaságot, azzal, hogy az Információs Dokumentum kontextusában hitelminősítőnek minősül a későbbiek folyamán

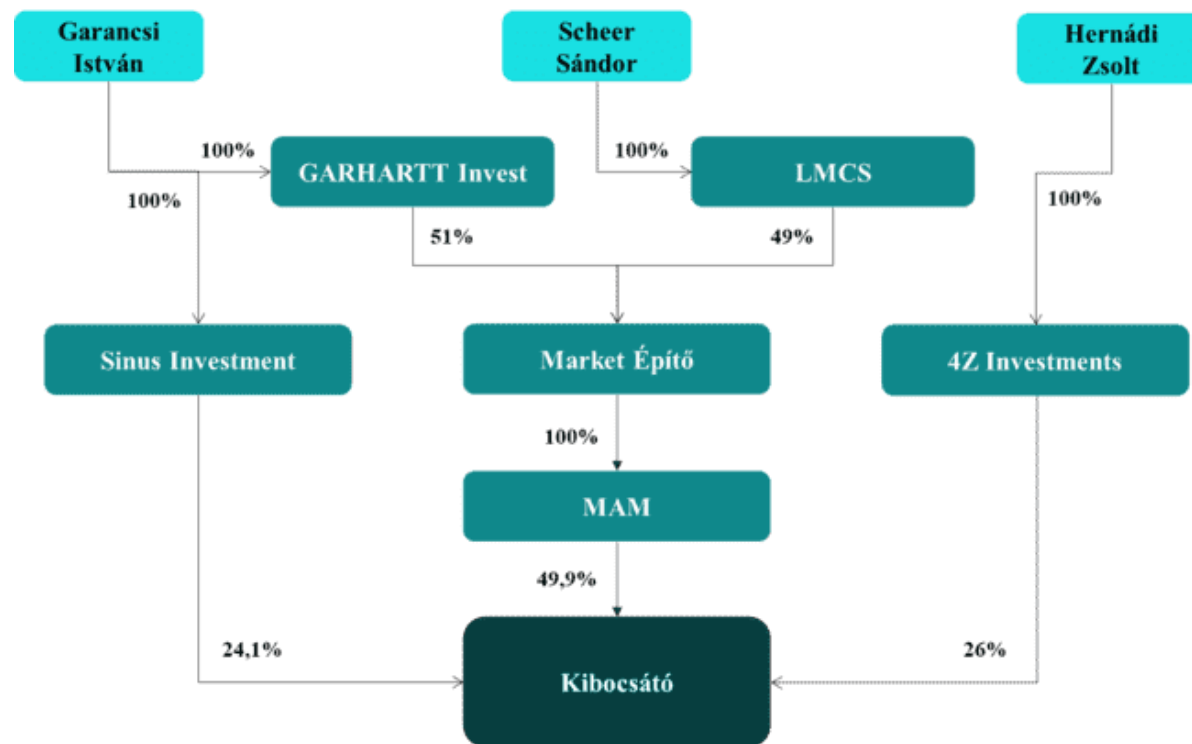
	bármely más az MNB által elfogadott hitelminősítő társaság is;
„Információs Dokumentum”	jelenti a jelen, XBond Üzletszabályzat által előírt követelmények szerint készített információs dokumentumot;
„Információs Összeállítás”	jelenti a Kötvények forgalomba hozatala céljából a Kötvényrendelet 8. § (1) bekezdése szerint készített, 2022. január 25. napján kelt információs összeállítást;
„Kamatfizetési Nap(ok)”	az Információs Dokumentum 13.20 pontjában meghatározott nap, illetve napok;
„Kamatszámítási Kezdőnap”	az Információs Dokumentum 13.17 pontjában meghatározott időpont;
„KELER”	jelenti a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszáma: Cg.01-10-042346);
„Késedelmi Kamat”	jelenti Információs Dokumentum 13.38 pontjában meghatározott mértékű késedelmi kamatot;
„Kibocsátó”	jelenti a jelen Információs Dokumentum vonatkozásában a Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhelye: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; cégjegyzékszáma: 01-09-270180; LEI kód: 23300084984M07576C53);
„Kötvény” vagy „Kötvények”	jelenti a jelen Információs Dokumentumban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét (hitelviszonyt) megtestesítő értékpapírokat;
„Kötvényfeltételek”	jelenti a Kötvény feltételeit az Információs Dokumentum 13. fejezetében meghatározottak szerint;
„Kötvényrendelet”	jelenti a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendeletet;
„Kötvénytulajdonos”	jelenti azt a személyt, akinek az értékpapírszámláján a Kötvényt nyilvántartják;
„Munkanap Szabály”	jelenti az Információs Dokumentum a 13.26 pontjában meghatározott kamatfizetési szabályt;
„Leányvállalat(ok)”	jelenti a Kibocsátó mindenkor Számviteli Törvény szerinti leányvállalatát, leányvállalatait;
„Lejárat Nap”	az Információs Dokumentum 13.16 pontjában meghatározott időpont;
„Loan-to-Value Mutató”	jelenti az Információs Dokumentum 13.31 pontjában meghatározott mutatószámot;
„Market Asset Management Zrt.”	jelenti a Market Asset Management Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.; cégjegyzékszáma: 01-10-140644);

„Market Építő”	jelenti a Market Építő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhelye: 1037 Budapest, Bojtár utca 51.; cégjegyzékszáma: 01-10-046383);
„MNB” vagy „Felügyelet”	jelenti a Magyar Nemzeti Bankot;
„Munkanap”	jelenti az Információs Dokumentum 13.27 pontjában meghatározott napot;
„NKP”	jelenti az MNB által 2019. július 1. napján elindított kötvényvásárlási programot (Növekedési Kötvényprogram);
„NKP Terméktájékoztató”	jelenti az MNB által az NKP vonatkozásában közzétett 2022. január 7. napjától hatályos terméktájékoztatót;
„OTP Bank Nyrt.”	jelenti az OTP Bank Nyrt.-t (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszáma: 01-10-041585);
„Pmt.”	jelenti a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényt;
„Prospektus Rendelet”	az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendelet;
„Prospektus Végrehajtási Rendelet”	az Európai Bizottság (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendelete (2019. március 14.) az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről;
„Property Market”	jelenti a Property Market Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhelye: 1117 Budapest, Dombóvári út 27. B. lház. 7. em.; cégjegyzékszáma: 01-09-206694);
„Ptk.”	jelenti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt;
„Sinus Investment Zrt.”	jelenti a Sinus Investment Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhelye: 1023 Budapest, Vérhalom utca 12-16. I. ép; cégjegyzékszáma: 01-10-048594);
„Számviteli Törvény”	jelenti a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt;
„Teljes Nettó Konszolidált Adósságállománya”	jelenti bármely, (i) a Kibocsátó és/vagy Leányvállalatai által megkötött kölcsönszerződés vagy hitelkeret-szerződés alapján fennálló tőke- és

	kamattartozás, valamint (ii) a Kibocsátó és/vagy Leányvállalatai által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírból származó tőke- és kamattartozás összegét, mindkét esetben kiszűrve a Kibocsátó és Leányvállalatai közötti vagy a Leányvállalatok egymás közötti ügyleteit, (iii) csökkentve a Kibocsátó és Leányvállalatai pénzeszközei összegével, valamint (iv) csökkentve a visszavásárolt Kötvények alapján fennálló tőke- és kamattartozással;
„Tényleges Tulajdonos(ok)”	jelenti a Pmt. szerinti tényleges tulajdonost, tényleges tulajdonosokat;
„Tpt.”	jelenti a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényt;
„Végső Amortizációs Összeg”	az Információs Dokumentum 13.23 pontjában meghatározott végső amortizációs összeg;
„XBond”	jelenti a BÉT által működtetett multilaterális kereskedési rendszert, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát hozza össze megkülönböztetésmentes módon, szerződést eredményezve;
„XBond Üzletszabályzat”	jelenti a BÉT vezérigazgatója által elfogadott XBond általános üzletszabályzatot.

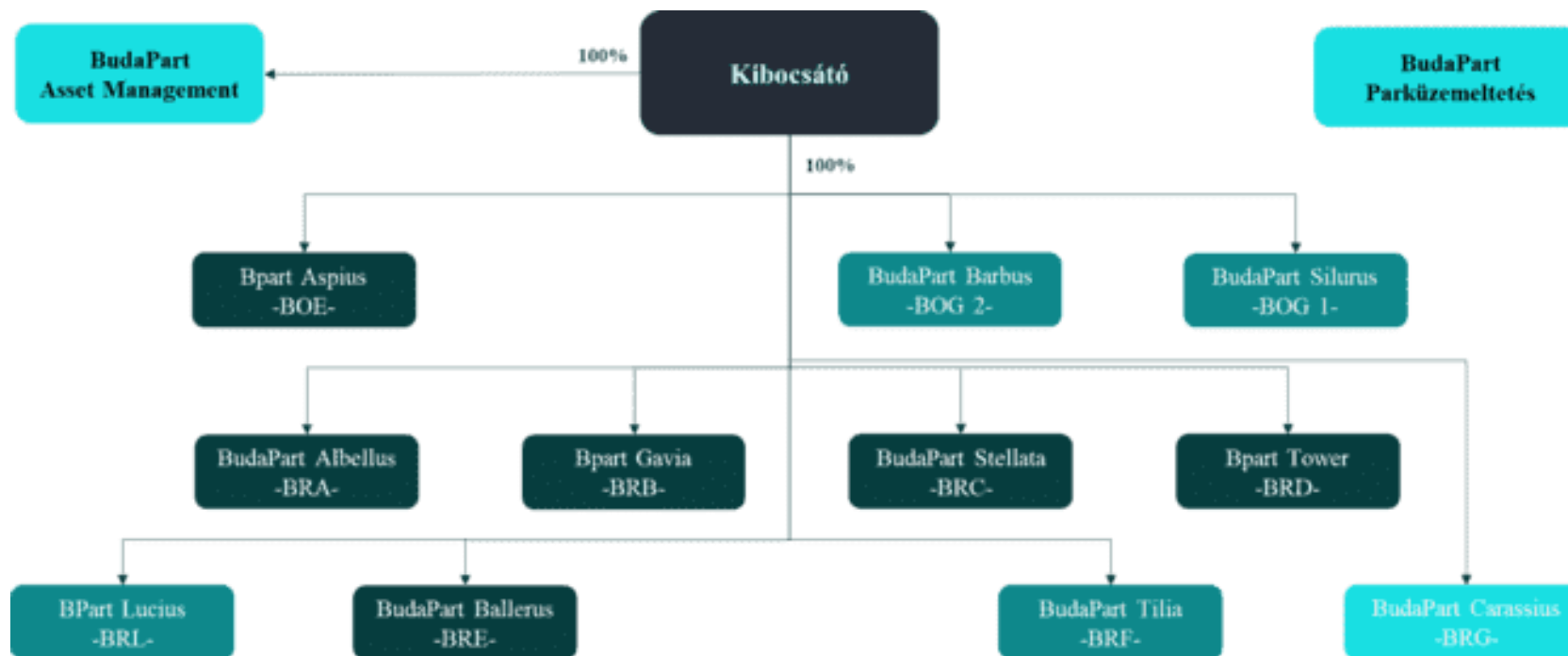
1. SZÁMÚ MELLÉKLET

A KIBOCSÁTÓ CÉGSTRUKTÚRÁJÁNAK BEMUTATÁSA AZ INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM KELTÉNEK NAPJÁN



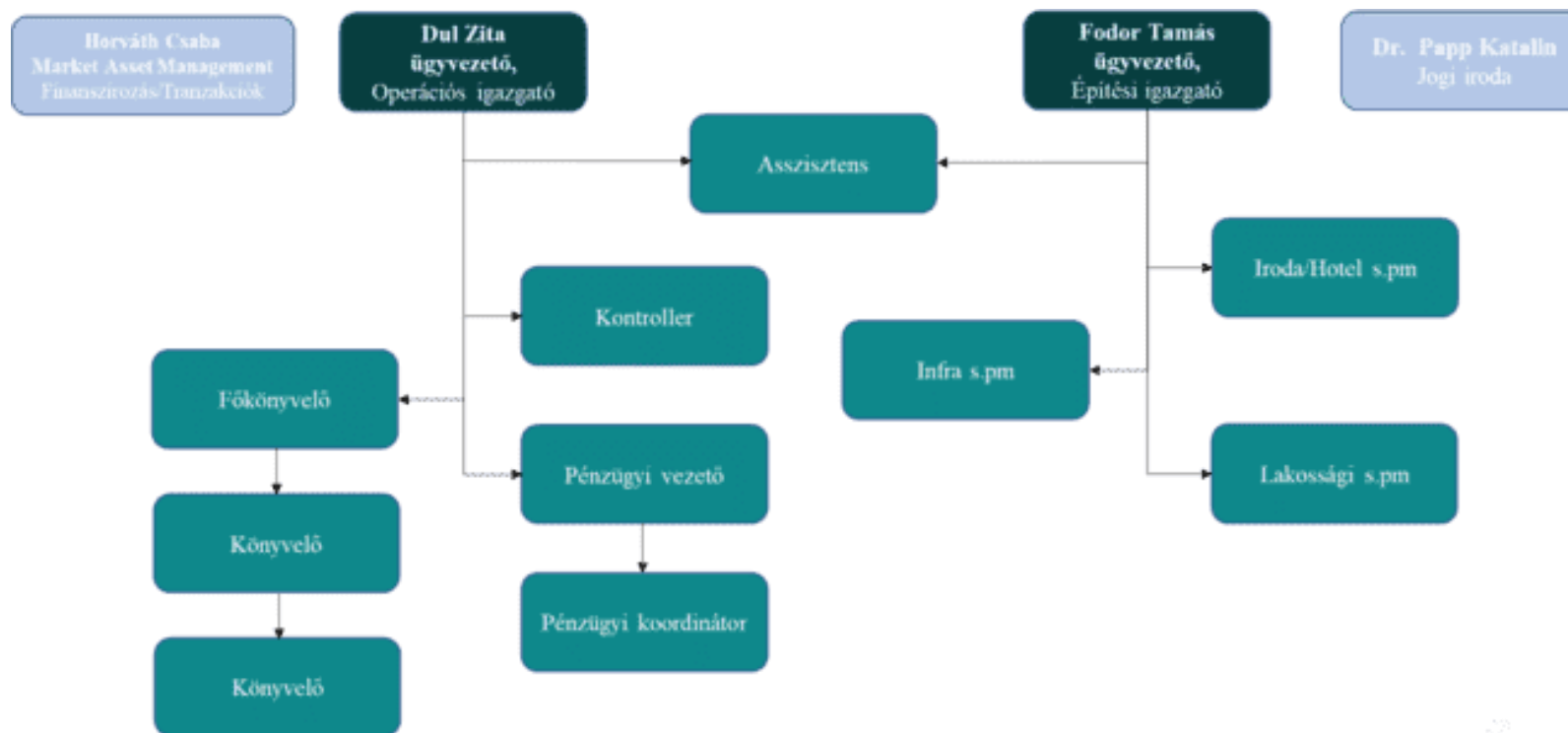
2. SZÁMÚ MELLÉKLET

A KIBOCSÁTÓ LEÁNYVÁLLALATAI



3. SZÁMÚ MELLÉKLET

SZERVEZETI ÁBRA



4. SZÁMÚ MELLÉKLET
A KIBOCSÁTÓ 2020. ÉVI AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság

(Nyilvántartási szám: 01-09-270180, Adószám: 25352500-2-43)

2020. január 01. - 2020. december 31.

időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró

Éves beszámoló

Készült: 2022. április 18. (17:13:50)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. június 30.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2022. 04. 18. 17:13:50) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

Közzétevő cég adatai:

Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvántartási szám: 01-09-270180

Adószám: 25352500-2-43

KSH szám: 25352500-6820-113-01

Székhely: Magyarország, 1117 Budapest Kopaszi gát 5.

Első létesítő okirat kelte: 2015. július 17.

A vonatkozó időszak: 2020. január 01. - 2020. december 31.

A beadvány a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra.

Benyújtás oka: Általános üzleti évet záró

Beszámoló típusa: Éves beszámoló

Könyvvizsgálás módja: kettős könyvvitelt vezető

A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e: Igen

Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részlet

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Összköltség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 3/2021 (VI.30.); szövege: magyar)
- független könyvvizsgálói jelentés (Hitelesítő záradék (minősítés nélküli könyvvizsgálói vélemény); szövege: magyar)

Könyvelő

Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 01-09-270180

Adószám: 25352500-2-43

Székhely: Magyarország, 1117 Budapest Kopaszi gát 5.

Mészáros Mónika Krisztina

Regisztrációs száma: 204046

Könyvvizsgáló

Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 01-09-267553

Adószám: 10907836-2-41

Székhely: Magyarország, 1132 Budapest Váci út 20.

Bertalan Zsuzsanna

Regisztrációs száma: 005611

Beküldő

Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 01-09-270180

Adószám: 25352500-2-43

Székhely: Magyarország, 1117 Budapest Kopaszi gát 5.

Mészáros Mónika Krisztina

Nyilvánosságra hozatallal kapcsolatos egyéb információk

A vállalkozó, illetve az anyavállalat székhelyén minden érdekelt részére a beadvány megtekinthetősége biztosításra kerül, továbbá arról minden érdekelt teljes vagy részleges másolatot készíthet.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott nagyságot jelző mutatóérték

	Tárgyévi üzleti évben	Tárgyévet megelőző üzleti évben	Tárgyévet két évvel megelőző üzleti évben
Üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma	3	1	1

Készült: 2022. április 18. (17:13:50)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. június 30.

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2022. 04. 18. 17:13:50) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

Aláírásra 2 fő együttesen jogosult:

Elfogadás időpontja: 2021. június 30.

A beszámoló a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került összeállításra, továbbá az a gazdálkodó vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), valamint pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, illetve tevékenysége eredményéről megbízható és valós összképet ad.

Dul Zita

Fodor Tamás

Készült: 2022. április 18. (17:13:50)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. június 30.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2022. 04. 18. 17:13:50) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

A cég elnevezése: Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvántartási száma: 01-09-270180
Adószáma: 25352500-2-43

Pénznem: EUR
Pénzegység: egy
Árfolyam: 365,13

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)			
002.	A. Befektetett eszközök	107 841 105		113 603 221
003.	I. Immateriális javak	12 997		6 296
004.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
005.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
006.	3. Vagyoni értékű jogok	574		485
007.	4. Szellemi termékek	12 423		5 811
008.	5. Üzleti vagy cégérték			
009.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
010.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
011.	II. Tárgyi eszközök	49 917 903		52 507 577
012.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	45 198 417		45 096 161
013.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	139 148		147 105
014.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	87 046		90 869
015.	4. Tenyésztőállatok			
016.	5. Beruházások, felújítások	4 493 292		7 087 607
017.	6. Beruházásokra adott előlegek			85 835
018.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
019.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	57 910 205		61 089 348
020.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	22 729 276		17 684 293
021.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	35 180 929		43 405 055
022.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
023.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
024.	5. Egyéb tartós részesedés			
025.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
026.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
027.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
028.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
029.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
030.	B. Forgóeszközök	7 771 386		20 288 429
031.	I. Készletek	1 991 502		566 849
032.	1. Anyagok			
033.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	1 991 502		565 031

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2022. április 18. (17:13:50)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. június 30.

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM CSZ online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2022. 04. 18. 17:13:50) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

A cég elnevezése: Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvántartási száma: 01-09-270180
Adószáma: 25352500-2-43

Pénznem: EUR
Pénzegység: egy
Árfolyam: 365,13

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
034.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
035.	4. Késztermékek			
036.	5. Áruk			1 818
037.	6. Készletekre adott előlegek			
038.	II. Követelések	2 609 804		1 608 400
039.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	102 150		296 233
040.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 404 417		1 101 867
041.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
042.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
043.	5. Váltókövetelések			
044.	6. Egyéb követelések	1 103 237		210 300
045.	7. Követelések értékelési különbözete			
046.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
047.	III. Értékpapírok	0		2 075 700
048.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			2 075 700
049.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
050.	3. Egyéb részesedés			
051.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
052.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
053.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
054.	IV. Pénzeszközök	3 170 080		16 037 480
055.	1. Pénztár, csekkek	795		386
056.	2. Bankbetétek	3 169 285		16 037 094
057.	C. Aktív időbeli elhatárolások	624 862		986 393
058.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	347 980		301 642
059.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 564		2 026
060.	3. Halasztott ráfordítások	274 318		682 725
061.	Eszközök (aktívák) összesen	116 237 353		134 878 043
062.	Források (passzívák)			
063.	D. Saját tőke	34 448 300		34 157 124
064.	I. Jegyzett tőke	4 211 000		4 211 000
065.	Ebből: – Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
066.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2022. április 18. (17:13:50)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. június 30.

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM CSZ online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2022. 04. 18. 17:13:50) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

A cég elnevezése: Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvántartási száma: 01-09-270180
Adószáma: 25352500-2-43

Pénznem: EUR
Pénzegység: egy
Árfolyam: 365,13

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
067.	III. Tőketartalék	23 082 320		23 082 320
068.	IV. Eredménytartalék	10 993 813		6 551 640
069.	V. Lekötött tartalék	705 157		603 339
070.	VI. Értékelési tartalék	0		0
071.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
072.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
073.	VII. Adózott eredmény	-4 543 990		-291 175
074.	E. Céltartalékok	0		1 430 261
075.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			1 430 261
076.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
077.	3. Egyéb céltartalék			
078.	F. Kötelezettségek	80 654 259		97 936 472
079.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	44 318 507		47 944 998
080.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
081.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	44 318 507		47 944 998
082.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
083.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
084.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	31 623 345		31 623 345
085.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
086.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
087.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
088.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	31 623 345		31 623 345
089.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
090.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
091.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
092.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
093.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
094.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	4 712 407		18 368 129
095.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
096.	Ebből: – Az átváltoztatható és átváltozó kötvények			

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóiból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2022. április 18. (17:13:50)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. június 30.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM CSZ online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2022. 04. 18. 17:13:50) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

A cég elnevezése: Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvántartási száma: 01-09-270180
Adószáma: 25352500-2-43

Pénznem: EUR
Pénzegység: egy
Árfolyam: 365,13

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
097.	2. Rövid lejáratú hitelek			
098.	3. Vevőktől kapott előlegek			
099.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	500 623		1 061 229
100.	5. Váltótartozások			
101.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	3 933 196		16 885 205
102.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
103.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
104.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	278 588		421 695
105.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
106.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 134 794		1 354 186
108.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
109.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 134 794		1 354 186
110.	3. Halasztott bevételek			
111.	Források (passzívák) összesen	116 237 353		134 878 043

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2022. április 18. (17:13:50)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. június 30.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM CSZ online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2022. 04. 18. 17:13:50) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

A cég elnevezése: Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvántartási száma: 01-09-270180
Adószáma: 25352500-2-43

Péznem: EUR
Pénzegység: egy
Árfolyam: 365,13

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 701 523		5 130 198
002.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele			
003.	I. Értékesítés nettó árbevétele	2 701 523		5 130 198
004.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			-1 426 471
005.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
006.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		-1 426 471
007.	III. Egyéb bevételek	854 828		1 558
008.	Ebből: – Visszairt értékvesztés			
009.	05. Anyagköltség	264 950		207 741
010.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 614 931		3 592 131
011.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	27 257		20 973
012.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	515		18 108
013.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	139 139		134 263
014.	IV. Anyagjellegű ráfordítások	4 046 792		3 973 216
015.	10. Bérköltség	21 764		27 307
016.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 028		221
017.	12. Bérjárulékok	6 259		5 338
018.	V. Személyi jellegű ráfordítások	32 051		32 866
019.	VI. Értékcsökkenési leírás	180 281		200 884
020.	VII. Egyéb ráfordítások	280 038		1 929 387
021.	Ebből: – Értékvesztés			
022.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-982 811		-2 431 068
023.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
024.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
025.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			6 157 277
026.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
027.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
028.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
029.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 143 928		3 277 977
030.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott	2 143 928		3 277 975
031.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	75 157		153 583
032.	Ebből: – Értékelési különbözet			
033.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	2 219 085		9 588 837
034.	18. Részesedésekből származó ráfordítások,			

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2022. április 18. (17:13:50)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. június 30.

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM CSZ online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2022. 04. 18. 17:13:50) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

A cég elnevezése: Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvántartási száma: 01-09-270180
Adószáma: 25352500-2-43

Pénznem: EUR
Pénzegység: egy
Árfolyam: 365,13

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
	árfolyamveszteségek			
035.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
036.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
037.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
038.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	4 824 348		5 409 131
039.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott	3 432 036		4 066 819
040.	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
041.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	955 916		2 039 813
042.	Ebből: – Értékelési különbözet	708 734		1 281 821
043.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 780 264		7 448 944
044.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	-3 561 179		2 139 893
045.	C. Adózás előtti eredmény	-4 543 990		-291 175
046.	X. Adófizetési kötelezettség	0		0
047.	D. Adózott eredmény	-4 543 990		-291 175

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2022. április 18. (17:13:50)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. június 30.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2022. 04. 18. 17:13:50) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

Kopaszi Gát Kft.

2020. évi Kiegészítő melléklet

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**A. A VÁLLALKOZÁS ÉS A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA****1. A VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE**

A Kopaszi Gát Kft. 2015. július 17-én alakult. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Kopaszi gát 5. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A társaság 2015. augusztus 26-án került bejegyzésre, cégjegyzékszám: 01-09-270180. A társaság jegyzett tőkéje a fordulónapon 4 211 000 €. Az ügyvezetői tisztséget 2021. április 30-ig dr. Nádasdy Bence (1034 Budapest, Makovecz Imre u. 21. fszt. 1a.), azt követően Dúl Zita (1145 Budapest, Gyarmat u. 17.) és Fodor Tamás (1141 Budapest, Paskál u. 17. 2. em. 8. a.) a céget együttesen képviselve töltik be.

A Társaság tulajdonosi szerkezete az év során több lépésben változott, lényeges változás, hogy a Constellation Hungary S.A., helyére belföldi befektetők léptek, a tulajdonosi szerkezet a fordulónapon a következő:

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
Market Asset Management Zrt.	1123 Budapest, Alkotás 55-61.	49,9%	49,9%
4Z Investments Zrt.	1123 Budapest, Alkotás 53. F. Ép. II. em...	26%	26%
Sinus Investment Zrt	1023 Budapest, Vérhalom u.12-16. I. ép.	24,1%	24,1%
Összesen:		100 %	100 %

2. A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA**a.) Az elszámolás alapja**

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a **kettős könyvvitel** szabályait alkalmazza, könyveit pedig **euróban** vezeti. A beszámoló készítésének időpontja a tárgyévét követő év június 28., a beszámoló fordulónapja 2020. december 31. Az éves beszámoló a magyar számviteli törvénnyel összhangban készült. A Társaság összköltség eljárással állapítja meg az üzleti tevékenység eredményét. A mérlegét a számviteli törvényben meghatározott „A” változatú mérlegszerű formában, szerkezetben és előírásban készíti.

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – **euróban** értendők.

Kopaszi Gát Kft.

2020. évi Kiegészítő melléklet

b.) A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése

A Társaság a számviteli törvény, az adó, a társasági törvény, egyéb vonatkozó törvények és jogszabályok előírásai szerint végzi tevékenységét. A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakította a pénzügyi, leltározási, eszköz és forrás értékelési szabályzatát.

A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítja a számviteli alapelvek (teljesség, valóság, világosság, következetesség, folytonosság, összemérés, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) érvényesülését.

Lezárt időszakok hibáinak feltárásakor **jelentősnek** minősül a hiba akkor, ha a hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének az együttes értéke meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 %-át, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Az éves beszámoló aláírására együttesen jogosultak:

N é v	Beosztás	Lakcím
Dúl Zita	ügyvezető	1145 Budapest, Gyarmat u. 17.
Fodor Tamás	ügyvezető	1141 Budapest, Paskál u. 17. 2. em. 8. a.

Az Éves beszámoló összeállításáért felelős személy: Mészáros Mónika Krisztina (1022 Budapest, Ribáry u. 2. II/2., NGM nyilvántartási száma: 204046).

c.) Az éves beszámoló összeállítása során alkalmazott értékelések és értékcsökkenési leírás szabályainak ismertetése

A Társaság az eszközöket és a kötelezettségeket a könyvvizetés és mérlegkészítés során egyedileg rögzítette és értékelte. A leltár és egyéb bizonylatok alapján összevontan és értékben mutatja ki, a mérleg fordulónapjára vonatkozóan. Az eszközöket az üzleti tevékenység folyamatában betöltött szerepük szerint befektetett eszköznek vagy forgóeszköznek és aktív időbeli elhatárolásnak minősíti. A forrásokat származásuk szerint saját tőkeként, céltartalékként, kötelezettséggént és passzív időbeli elhatárolásként mutatja ki.

Az eszközök és források értékelése megfelel a számviteli törvény előírásainak, a mérlegkészítés során a realizációs értékelési elvet alkalmazta: ebből kiindulva az eszközöket és forrásokat attól függően, hogy azok milyen jellegűek, aktualizált beszerzési áron számított könyv szerinti értéken, előállítási költségen és névértéken értékeli.

A Társaság az értékcsökkenési leírást az amortizálható immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartama, rendeltetésszerű használati ideje alatt, a terv szerinti értékcsökkenési módszer alkalmazásával időarányosan, illetve a kis értékű eszközöket illetően használatbavételkor egy összegben számolja el.

A számviteli alapelvektől a Társaság 2020-ban nem tért el.

Kopaszi Gát Kft.

2020. évi Kiegészítő melléklet

d.) Könyvvizsgálat

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálatot végzi: Ernst and Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.)

A könyvvizsgálatért felelős személy: Bertalan Zsuzsanna MKVK tagsági ig. száma: 005611.

A 2020. évi Éves beszámoló könyvvizsgálati díja 9 500 € + ÁFA.

II. SPECIFIKUS RÉSZ**A. A MÉRLEG FORDULÓNAPJA UTÁNI VÁLTOZÁSOK**

A mérleg fordulónapja után nem történt a Társaságot érintő lényeges esemény.

A Társaság vezetősége felmérte a COVID-19 járvány jelentette kockázatokat és arra a következtetésre jutott, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

A Társaság a COVID-19 járvány vonatkozásában lehetőségeihez mérten megszervezte a védekezést a működése során.

B. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**1. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK****1. IMMATERIÁLIS JAVAK**

Az immateriális javak tárgyévi összetétele és változása az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány
Bruttó érték				
Vagyoni értékű jogok	982			982
Szellemi termékek	38 589			38 589
Bruttó érték összesen	39 571			39 571
Értéksökkenés				
Vagyoni értékű jogok	408	89		497
Szellemi termékek	26 166	6 612		32 778
Értéksökkenés összesen	26 574	6 701		33 275
Nettó érték				
Vagyoni értékű jogok	574		89	485
Szellemi termékek	12 423		6 612	5 811
Nettó érték összesen	12 977		6 701	6 296

Kopaszi Gát Kft.

2020. évi Kiegészítő melléklet

2. TÁRGYI ESZKÖZÖK

A tárgyi eszközök tárgyévi összetétele és változása az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány
Bruttó érték				
Ingatlanok	45 598 954	31 163		45 630 117
Műszaki berendezések, gépek, járművek	224 872	46 624		271 496
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	179 213	25 919	559	204 573
Beruházások	4 493 292	4 823 195	2 228 880	7 087 607
Beruházásokra adott előlegek		85 835		85 835
Bruttó érték összesen	50 496 331	5 012 736	2 229 439	53 279 628
Értéksökkenés (terv szerinti)				
Ingatlanok	400 537	133 419		533 956
Műszaki berendezések, gépek, járművek	85 726	38 667		124 393
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	66 484	22 096	559	88 021
Beruházások				
Beruházásokra adott előlegek				
Értéksökkenés összesen (terv szerinti)	552 747	194 182	559	746 370
Értéksökkenés (terven felüli)				
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	25 683			25 683
Terven felüli értéksökkenés összesen	25 683			25 683
Nettó érték				
Ingatlanok	45 198 417	31 163	133 419	45 096 161
Műszaki berendezések, gépek, járművek	139 148	46 624	38 667	147 105
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	87 046	25 919	22 096	90 869
Beruházások	4 493 292	4 823 195	2 228 880	7 087 607
Beruházásokra adott előlegek		85 835		85 835
Nettó érték összesen	49 917 903	5 012 736	2 423 062	52 507 577

3. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK

A Társaság befektetett pénzügyi eszközei a fordulónapon a következők:

Részesedés leányvállalatban	Székhelye	Névérték	Részesedés	Bekerülési érték (EUR)	Saját tőke (EUR) 2020.12.31-én
Bpart Gavia Kft.	1117 Bp., Kopaszi gát 5.	904 000 000 Ft	100 %	2 475 831	8 489 760
Bpart Tower Kft.	1117 Bp., Kopaszi gát 5.	500 000 000 Ft	100 %	1 369 375	6 623 756
Budapart Albellus Kft.	1117 Bp., Kopaszi gát 5.	767 000 000 Ft	100 %	2 100 622	3 886 098
Budapart Stellata Kft.	1117 Bp., Kopaszi gát 5.	427 000 000 Ft	100 %	1 169 447	7 287 377
Budapart Aspius Kft.	1117 Bp., Kopaszi gát 5.	5 110 000 EUR	100 %	5 110 000	4 417 352
Budapart Ballerus Kft.	1117 Bp., Kopaszi gát 5.	856 000 000 Ft	100 %	2 344 371	1 600 775
Bpart Lucius Kft.	1117 Bp., Kopaszi gát 5.	3 000 000 Ft	100 %	8 216	4 894
Budapart Barbus Kft.	1117 Bp., Kopaszi gát 5.	3 080 000 EUR	100 %	3 080 000	2 997 882

Kopaszi Gát Kft.**2020. évi Kiegészítő melléklet**

Budapart Silurus Kft.	1117 Bp., Kopaszi gát 5.	10 000 EUR	100 %	10 000	-2 633
Budapart Carassius Kft.	1117 Bp., Kopaszi gát 5.	3 000 000 Ft	100%	8 216	7 230
Budapart Tilia Kft.	1117 Bp., Kopaszi gát 5.	3 000 000 Ft	100%	8 216	-17 523
Összesen:				17 684 293	

Tárgyévben a Társaság két új projektceget alapított, és értékesítette Budapart Auratus Kft.-ben lévő részesedésének 49%-át.

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	2019.12.31	2020.12.31
Bpart Gavia Kft.	3 862 812	0
Bpart Tower Kft.	2 528 930	0
Budapart Ballerus Kft.	9 895 986	9 096 441
Bpart Aspius Kft.	9 641 313	27 862 683
Budapart Auratus Kft.	9 199 845	5 081 290
Budapart Barbus Kft.	52 044	1 360 099
Bpart Lucius Kft.	0	4 542
Összesen:	35 180 929	43 405 055

BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN: 57 910 205 63 165 048

A tartósan adott kölcsönök a projektcégekben folyamatban lévő ingatlan fejlesztések finanszírozását szolgálják. Tárgyévben Budapart Gavia és Tower projektcégek a projektek zárásával törlesztették kölcsönüket.

2. FORGÓESZKÖZÖK**1. KÉSZLETEK**

Befejezetlen termelés könyv szerinti értéke a fordulónapon 565 031 €, mely a tárgyévben kötött vállalkozási szerződés alapján végzett még folyamatban lévő infrastruktúra kivitelezés tárgyvet követően áttérhelésre kerülő alvállalkozói tevékenység költsége. Az előző évhez képest a változás 1 426 471 € csökkenés. Az áruk értéke 1 818 €.

2. KÖVETELÉSEK

	2019.12.31	2020.12.31
Követelések	2 609 804	1 608 400
• vevők	102 150	296 233
• követelések kapcsolt vállalkozással szemben (vevő követelésből átsorolt, leányvállalatokkal szembeni)	1 404 417	1 101 867
• egyéb követelés	1 103 237	210 300
- szállítói előleg	124 713	0
- átsorolás szállítókból	58 112	7 771
- fizetett előleg ÁFA tartalma	0	0
- költségvetési befiz. köt.	0	333
- fedezetkezelői elszámolás	469 706	0
- adott kaució, foglaló	0	171
- TAO követelés	127 137	436
- ÁFA	296 651	198 211
- telekadó	0	1 641
- egyéb	739	1 737
- helyi iparüzési adó	26 179	0

Kopaszi Gát Kft.

2020. évi Kiegészítő melléklet

3. ÉRTÉKPAPÍROK

A Társaság fordulónapon 2 075 700 € értékű részesedéssel rendelkezett, mely tárgyévet követő évben értékesített kapcsolatos vállalkozás.

Megnevezés	Székhely	Jegyzett tőke	Tulajdoni hányad	Beküldési érték	Saját tőke 2020.12.31-én
Budapest Auratus Kft.	1117 Bp., Kopaszi gát 5.	4 070 000 EUR	51 %	2 075 700	53 589

4. PÉNZESZKÖZÖK

	2019.12.31	2020.12.31
Pénzeszközök	3 170 080	16 037 480
• készpénz	795	386
• bankbetét	3 169 285	16 037 094

3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	2019.12.31	2020.12.31
Aktív időbeli elhatárolások	624 862	986 393
Bevételek	347 980	301 642
• kölcsön járó kamata (leányvállalati kölcsön)	347 980	301 642
Költségek, ráfordítások	2 564	2 026
• egyéb	1 051	1 182
• karbantartási díj	351	318
• cégalapítási szolgáltatás	576	526
• közüzemi díj	586	0
Halasztott ráfordítások	274 318	682 725
• Térítés nélkül átadott infrastruktúra meg nem térített része	274 318	682 725

4. SAJÁT TŐKE

A saját tőke a tárgyidőszakban az alábbiak szerint változott:

Megnevezés	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke összesen
Nyitó egyenleg	4 211 000	23 082 320	10 993 813	705 157	-4 543 990	34 448 300
Adózott eredmény átvezetése			-4 543 990		4 543 990	0
Fejlesztési tartalék felhasználása			101 818	-101 818		0
Adózott eredmény					-291 175	-291 175
2020. december 31-i egyenleg	4 211 000	23 082 320	6 551 640	603 339	-291 175	34 157 124

A Társaság lekötött tartalék jogcímen 2018-ban képzett fejlesztési tartalékot szerepeltet az évek során fejlesztési tartalék terhére megvalósult beruházások értékével korrigálva.

Kopaszi Gát Kft.

2020. évi Kiegészítő melléklet

5. CÉLTARTALÉKOK

A Társaság 2020-ban 1 430 261 € céltartalékot képzett Budapest Auratus Kft.-ben lévő üzletrész értékesítéshez kapcsolódóan. A céltartalék bérleti díj bevétel kompenzációhoz kötődő várható kötelezettség.

6. KÖTELEZETTSÉGEK**1. Hátrasorolt kötelezettségek**

Hátrasorolt kötelezettségek között a Társaság tulajdonosa (Sinus Investment Zrt.) által korábbi tulajdonostól (Constellation Hungary S.A.) átvállalt, önerő, illetve infrastruktúra fejlesztés és projektelőkészítés céljából rendelkezésre bocsájtott, hosszú lejáratú hitel mögé sorolt hosszú lejáratú kölcsön szerepel 47 944 998 € értékben.

2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság a fordulónapon 31 623 345 € hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezett, mely hosszú lejáratú, EXIM Banktól jogelődök által felvett bankhitel.

	2019.12.31	2020.12.31
Hosszú lejáratú hitelek	31 623 345	31 623 345
Hosszú lejáratú kötelezettségek	31 623 345	31 623 345

3. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek változása és összetétele a fordulónapon a következő:

	2019. 12.31	2020.12.31
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen:	4 712 407	18 368 129
• Rövid lejáratú hitelek (előtörlesztés)	0	0
• vevőktől kapott előlegek	0	0
• Szállítók	500 623	1 061 229
• Rövid lej. kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (leányvállalati kölcsön)	3 933 196	16 885 205
• Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	278 588	421 695
- helyi iparüzési adó kötelezettség		53 825
- innovációs járulék		9 694
- bérbeadott ingatlan kaució	168 086	175 743
- vevő átsorolás	355	482
- költségvetési befizetési kötelezettségek (munkabérhez kapcsolódó)	1 603	3 692
- munkabér	1 034	2 964
- garanciális visszatartás	107 507	175 257
- egyéb	3	38

Kopaszi Gát Kft.

2020. évi Kiegészítő melléklet

7. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Passzív időbeli elhatárolásokat a Társaság 1 354 186 € értékben képzett, az alábbiak szerint:

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31
Bevételek elhatárolása	0	0
bérleti díj bevétel	0	0
Költségek, ráfordítások elhatárolása	1 134 794	1 354 186
- fizetendő kamat jelentős tulajdonosi viszonyban lévő vállalkozással szemben	1 128 584	1 218 985
- fizetendő kamat kapcsolt vállalkozás		119 952
- hitelkamat		7 309
- könyvvizsgálat díja	6 210	5 693
- egyéb költség elhatárolás		2 247

C. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**1. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE**

A Társaság 2020-ban 5 130 198 € árbevételt realizált az alábbiak szerint:

Megnevezés	2019. év	2020. év
Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés bevétele	1 111 471	848 154
Projektcégekre (leányvállalatok) áthárított projektelőkészítési költségekből származó bevétel	135 132	145 755
Közüzem díjak		303 162
Áru értékesítés		3 804
Egyéb közvetített szolgáltatás bevétele		102
ingatlan közvetítői díj, jutalék		9 776
Telek értékesítés bevétele (2018-as értékesítés 2019. évben korrigálásra került talaj-szennyezettség mentesítés miatt)	-731 426	0
Infrastruktúra kivitelezés bevétele – (projektcégeknek végzett)	2 185 005	3 819 445
Egyéb	1 341	
	2 701 523	5 130 198

2. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE

A saját termelésű készletek állományváltozása – infrastruktúra kivitelezés - 1 426 471 € csökkenés.

Kopaszi Gát Kft.

2020. évi Kiegészítő melléklet

3. EGYÉB BEVÉTELEK

A Társaság 2020-ban 1 558 € egyéb bevételt számolt el.

4. ÜZEMI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	2019. év	2020. év
Anyagköltség	264 950	207 741
- közüzemi díjak	248 080	196 630
- nyomtatvány, irodaszer	2 267	2
- egyéb anyag	14 603	11 109
Igénybe vett szolgáltatások	3 614 931	3 592 131
- vagyonvédelem	168 325	190 599
- karbantartás	94 470	89 754
- üzemeltetés	68 748	48 887
- internet, telefon	8 108	1 080
- könyvvizsgálat	17 757	10 996
- kertészet	300 349	314 866
- szennyvízdíj	30 161	10 432
- szállítás	5 011	4 747
- tűzvédelem	6 813	5 500
- projekt előkészítés (áthárított)	0	32 472
- takarítás	14 412	9 734
- egyéb szakértői díj	20 062	294 467
- ingatlan szakértői díj	6 286	2 880
- ügyvédi munkadíj	161 208	193 473
- hasznosítási projektmanagement díja	442 377	655 325
- egyéb szolgáltatás	44 925	32 425
- bérleti díjak	19 211	14 727
- reklám, hirdetés	2 278	3 809
- alvállalkozói teljesítések	2 204 430	1 675 958
Egyéb szolgáltatások	27 257	20 973
- hatósági díjak	8 538	5 909
- bankköltség	15 965	12 407
- biztosítás	2 739	2 657
- egyéb	15	0
Eladott áruk beszerzési értéke	515	18 108
Eladott (közvetített) szolgáltatások	139 139	134 263
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	4 046 792	3 973 216
- bérköltség	21 764	27 307
- személyi jellegű egyéb kifizetések	4 028	221
- bérjárulékok	6 259	5 338
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	32 051	32 866
Értéksökkenés	180 281	200 884
Egyéb ráfordítások	280 038	1 929 387
- várható kötelezettségre képzett céltartalék	0	1 430 261
- késedelmi, önell. pótlék	422	534

Kopaszi Gát Kft.

2020. évi Kiegészítő melléklet

- építményadó	110 047	101 917
- iparüzési adó	4 595	67 754
- telekadó	115 979	105 363
- innovációs járulék	689	10 163
- térítés nélküli átadás	48 073	212 974
- egyéb	233	421
Üzemi költségek összesen:	4 539 162	6 136 353

5. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

A Társaság 2020-ban pénzügyi műveletekből 2 139 893 € nyereséget realizált:

Megnevezés	2019. év	2020. év
- részesedés értékesítés nyeresége	0	6 157 277
- kapott, járó kamatok	2 143 928	3 277 977
o ebből leányvállalatoktól kapott	2 143 928	3 277 975
- nyereség jellegű árfolyamkülönbség	75 157	153 583
Pénzügyi műveletek bevétele összesen:	2 219 085	9 588 837
- fizetendő kamatok bankhitel	1 392 313	1 342 312
- fizetendő kamat kapcsolt és jelentős tulajdonosi rész. viszonyban lévő vállalkozás	3 432 036	4 066 819
- árfolyamvesztés	247 181	757 992
- értékelési különbség	708 734	1 281 821
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen:	5 780 264	7 448 944
Pénzügyi műveletek eredménye	-3 561 179	2 139 893

6. TÁRSASÁGI ADÓ

A Társaság adózás előtti eredménye – 1 370 914 €, 2020-ban társasági adó fizetési kötelezettsége nem keletkezett, részletezve az alábbiak szerint:

	€-ban	eFt-ban
Adózás előtti eredmény	-1 370 914	-500 562
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek	6 336 915	2 313 798
- Tao tv. sz. értékcsökkenés és tárgyi eszköz kivezetési érték	179 638	65 591
- bejelentett részesedés nyeresége	6 157 277	2 248 207
- céltartalék feloldása		
Adózás előtti eredményt növelő tételek	4 048 340	1 478 170
- várható kötelezettségekre képzett céltartalék	2 510 000	916 476
- Sztv. szerint elszámolt értékcsökkenés, eszközök kivezetési értéke	200 883	73 348
- nem a vállalkozás érdekében felmerült költség (debt-push-down)	1 337 457	488 346
Adóalap	-3 659 489	-1 336 190
Társasági adó (9%)	0	0

Kopaszi Gát Kft.

2020. évi Kiegészítő melléklet

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

1. BÉR- ÉS LÉTSZÁMADATOK

A Társaság 2020-ban 3 főt foglalkoztatott.

Az ügyvezetés semmilyen kölcsönt, előleget stb. nem vett fel a Társaságtól. Nincs a Társaságnak nyugdíjfizetési kötelezettsége a vezető tisztségviselőkkel szemben.

2. ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSA

A management a tulajdonos felé javaslatot tesz a tárgyévi adózott eredmény eredménytartalékba helyezésére.

Budapest, 2021. június 28.

.....
Dúl Zita
ügyvezető

.....
Fodor Tamás
ügyvezető



Ernst & Young Kft.
Ernst & Young Ltd.
H-1132 Budapest Váci út 20.
1399 Budapest 62. Pf.632, Hungary

Tel: +36 1 451 8100
Fax: +36 1 451 8199
www.ey.com/hu
Cg. 01-09-267553

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Kopaszi Gát Kft. tulajdonosai részére

Vélemény

Elvégeztük a Kopaszi Gát Kft. („Társaság”) mellékelt 2020. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 134.878.043 EUR, az adózott eredmény 291.175 EUR veszteség -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben („számviteli törvény”) foglaltakkal összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb kérdések

A Társaság nem tett eleget a számviteli törvény 153. § (1) bekezdésében foglaltaknak, és nem helyezte letétbe a mérlegfordulónaptól számított 5 hónapon belül az éves beszámolót.



Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a Társaság 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámoló elkészítéséért és a valós bemutatásáért a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.



A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során.

Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.



- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2021. június 28.

Bartha Zsuzsanna
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Bertalan Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005611

Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva, papír alapon is kibocsátottuk.

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

A KIBOCSÁTÓ KONSZOLIDÁLT 2020. ÉVI AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság
Konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi
Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan
azokat az EU befogadta – („EU IFRS-ek”) összhangban
2020. december 31.

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés

English Translation of the Hungarian Independent Auditor's Report

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

Konszolidált eredménykimutatás

Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás

Konszolidált saját tőke változásainak kimutatása

Konszolidált cash flow-k

Konszolidált kiegészítő melléklet



Ernst & Young Kft.
Ernst & Young Ltd.
H-1132 Budapest Váci út 20,
1399 Budapest 62. Pf.632, Hungary

Tel: +36 1 451 8100
Fax: +36 1 451 8199
www.ey.com/hu
Cg. 01-09-267553

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosai részére

Vélemény

Elvégeztük a Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság és leányvállalatai („Csoport”) mellékelt 2020. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök összesen 265.526.370 EUR, az adózott eredmény 53.039.579 EUR nyereség –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemkimutatásból, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow-k kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a Csoport mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatásai minden lényeges szempontból a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azokat az EU befogadta – („EU IFRS-ek”) összhangban készültek, valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított összevont (konszolidált) éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.



A vezetés felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítéséért és valós bemutatásáért az EU IFRS-ekkel összhangban, valamint a számviteli törvény EU IFRS-ek szerint összeállított összevont (konszolidált) éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

A könyvvizsgálónak a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélését alkalmazzuk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tártásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.



- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ▶ Elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoport gazdasági egységei pénzügyi információira vonatkozóan ahhoz, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokról véleményt fejezhessünk ki. Mi vagyunk a felelősek a csoport-könyvvizsgálat irányításáért, felügyeletéért és eredményéért. A könyvvizsgálói véleményünkért kizárólag a miénk marad a felelősség.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2021. október 26.

Bartha Zsuzsanna Éva
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Bartha Zsuzsanna Éva
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005268



Ernst & Young Kft.
Ernst & Young Ltd.
H-1132 Budapest Váci út 20.
1399 Budapest 62. Pf.632. Hungary

Tel: +36 1 451 8100
Fax: +36 1 451 8199
www.ey.com/hu
Cg. 01-09-267553

This is a translation of the Hungarian Report

Independent Auditor's Report

To the Quotaholders of Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság

Opinion

We have audited the accompanying 2020 consolidated annual financial statements of Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2020 - showing a total assets of EUR 265,526,370 and a profit for the year of EUR 53,039,579 -, the related consolidated statement of profit or loss, the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, consolidated statement of cash flows for the financial year then ended and notes to the consolidated annual financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated annual financial statements of the Group are prepared, in all material respects, in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU ("EU IFRSs") and have been prepared, in all materials respects, in accordance with the supplementary requirements of Act C of 2000 on Accounting ("Hungarian Accounting Law") relevant for consolidated annual financial statements prepared in accordance with EU IFRSs.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with Hungarian National Auditing Standards and with applicable laws and regulations in Hungary. Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual financial statements" section of our report.

We are independent of the Group in accordance with the applicable ethical requirements according to relevant laws in effect in Hungary and the policy of the Chamber of Hungarian Auditors on the ethical rules and disciplinary proceedings and, concerning matters not regulated by any of these, with the International Ethics Standards Board of Accountants' (IESBA) International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.



Responsibilities of management for the consolidated annual financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated annual financial statements in accordance with EU IFRSs and for the preparation in accordance with the supplementary requirements of the Hungarian Accounting Law relevant for consolidated annual financial statements prepared in accordance with EU IFRSs, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated annual financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated annual financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated annual financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Hungarian National Auditing Standards and with applicable laws and regulations in Hungary will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated annual financial statements.

As part of an audit in accordance with Hungarian National Auditing Standards and with applicable laws and regulations in Hungary, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated annual financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.



- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated annual financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- ▶ Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated annual financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal controls of the Group that we identify during our audit.

Budapest, 26 October 2021

(The original Hungarian version has been signed.)

Bartha Zsuzsanna Éva
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Registration No.: 001165

Bartha Zsuzsanna Éva
Registered auditor
Chamber membership No.: 005268

KOPASZI GÁT KFT.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
a 2020. december 31-ével végződő évre
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS)
[ahogyan azokat az EU befogadta] összhangban

Budapest, 2021. október 26.


Döl Zita és Fodor Tamás
Ügyvezető igazgatók

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás.....	1
2.	Konszolidált eredménykimutatás.....	2
3.	Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás.....	3
4.	Konszolidált saját tőke változásainak kimutatása.....	4
5.	Konszolidált cash-flow-k.....	5
6.	Általános tájékoztatás.....	6
7.	Számviteli politika összefoglalása.....	7
8.	Immateriális javak.....	20
9.	Telkek.....	20
10.	Gépek és berendezések.....	21
11.	Befektetési célú ingatlanok.....	21
12.	A valós érték hierarchia.....	24
13.	Készletek.....	27
14.	Fedezetiül szolgáló eszközök.....	28
15.	Vevők.....	28
16.	Egyéb követelések.....	28
17.	Adókövetelések.....	29
18.	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek.....	29
19.	Hitelek és kölcsönök.....	29
20.	Rövid lejáratú bankhitelek.....	32
21.	Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek.....	32
22.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	33
23.	Céltartalékok.....	33
24.	Szállítók.....	34
25.	Adófizetési kötelezettségek.....	34
26.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.....	35
27.	Bérelti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel.....	35
28.	Nettó bérelti díj.....	36
29.	Bérbeadásra kapcsolatos közvetlen költségek.....	36
30.	Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége.....	36
31.	Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek.....	37
32.	Adminisztrációs költségek.....	37
33.	Pénzügyi eredmény.....	38
34.	Pénzügyi instrumentumok valós és könyv szerinti értéke.....	38
35.	Nyereségadók.....	39
36.	Tranzakciók kapcsolt felekkel.....	41
37.	Szegmens információ.....	44
38.	Kockázatok kezelése.....	49
39.	A Csoport által indított peres, illetve nem peres eljárások.....	52
40.	Mérleg fordulónap utáni események.....	52
41.	COVID-19.....	53
42.	Felelősségvállaló nyilatkozat.....	53
43.	A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása.....	53

KOPASZI GÁT KFT.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2020. december 31	2019. december 31	2019. január 1.
Immateriális javak	8	2 630	4 983	7 645
Telkek	9	27 553 907	22 746 269	22 745 793
Gépek és berendezések	10	237 974	226 194	187 939
Befektetési célú ingatlanok	11	102 251 626	89 747 928	57 098 020
Halasztott adó követelés	35	1 311 929	887 090	379 441
Befektetett eszközök összesen		131 358 066	113 612 464	80 418 838
Készletek	13	35 088 913	67 557 001	47 737 299
Vevők	15	307 141	149 692	83 101
Adókövetelések	17	68 643	152 627	-
Egyéb követelések	16	4 390 466	23 763 421	23 292 776
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesei	5, 18	29 591 315	28 453 565	40 943 598
Forgóeszközök		69 446 478	120 076 306	112 056 774
Értékesítésre tartott eszközök	40	64 721 826	-	-
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		265 526 370	233 688 770	192 475 612
Jegyzett tőke	4	4 211 000	4 211 000	4 211 000
Tőketartalék	4	23 082 320	23 082 320	23 082 320
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet	4	-550 077	384 164	367 211
Átértékelési tartalék	4	8 765 851	4 712 115	5 453 693
Egyéb tartalékok	4	603 339	705 157	933 097
Eredménytartalék	4	13 352 916	12 165 951	11 196 433
Adózott nyereség/(vesztés)	4	45 866 824	421 878	-
Az anyavállalat tulajdonosainak része a saját tőkéből		95 332 173	45 682 585	45 243 754
Külső tulajdonos része a saját tőkéből	4, 7.6	8 824 525	-	-
SAJÁT TŐKE		104 156 698	45 682 585	45 243 754
Hitelek és kölcsönök	19	80 585 128	104 583 728	94 806 384
Halasztott adó kötelezettség	35	3 884 214	995 238	976 642
Céltartalékok	23	775 938	242 403	-
Bérlők kauciója		404 010	210 153	184 559
Egyéb kötelezettségek	22	102 669	174 734	126 702
Hosszú lejáratú kötelezettségek		85 751 959	106 206 256	96 094 287
Hitelek	20	9 988 893	35 548 047	24 099 431
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	21	11 170 939	27 947 567	20 659 280
Céltartalékok	23	856 642	363 644	788 399
Szállítók	24	8 358 884	16 383 951	5 518 764
Adófizetési kötelezettségek	25	1 994 422	1 049 638	23 557
Egyéb kötelezettségek	26	406 751	507 082	48 140
Rövid lejáratú kötelezettségek		32 776 531	81 799 929	51 137 571
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség	40	42 841 182	-	-
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		161 369 672	188 006 185	147 231 858
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		265 526 370	233 688 770	192 475 612

KOPASZI GÁT KFT.
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2. Konszolidált eredménykimutatás

	Jegyzet	2020. december 31	2019. december 31
Bérleti díj bevétel	27, 28	1 299 989	1 011 131
Szolgáltatási díj bevétel	27, 28	668 174	118 659
Bérlemények egyedi kialakítási díja	27, 28	938 916	-
Szolgáltatási díjak költsége	28, 29	-456 258	-291 672
Ingatlan működtetési költségek	28, 29	-929 419	-485 331
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	28, 29	-563 941	-
Nettó bérleti díj	2	937 461	352 787
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	27, 30	72 252 602	43 147 620
Eladott infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	27, 30	2 600 579	-
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	30	-52 727 403	-33 629 255
Eladott infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	30	-2 007 490	-
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	30, 31	69 985	-453 312
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége		20 188 273	9 065 053
Adminisztrációs költség	32	-5 392 222	-2 608 415
Befektetési célú ingatlanok valószínű érték változása	11, 12	43 125 874	-
Marketing költség		-137 632	-454 246
Működési nyereség/(vesztés)		58 721 754	6 355 179
Leányvállalat eladásából származó nyereség	33	6 157 277	-
Pénzügyi bevétel	33	200 173	79 846
Pénzügyi ráfordítás	33	-7 840 609	-5 490 388
Pénzügyi nyereség/(vesztés)	33	-1 483 159	-5 410 542
Adózás előtti eredmény		57 238 595	944 637
Jövedelemadó	35	-4 199 016	-522 759
Adózott eredmény		53 039 579	421 878
Anyavállalati tulajdonosok része az eredményből		45 866 824	421 878
Kisebbségi tulajdonosok része az eredményből	4, 7, 6	7 172 755	-

KOPASZI GÁT KFT.
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Konszolidált átfogó jövedelemlkimutatás

	Jegyzet	2020. december 31	2019. december 31
Adózott eredmény	2	53 039 579	421 878
Telkek ártértékelési különbözete	4,9	4 807 162	-
Telkek ártértékelési különbözete halasztott adó hatás	4	-432 687	-
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet	4	- 934 240	16 952
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban elszámolható egyéb átfogó jövedelem		3 440 235	16 952
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban nem elszámolható egyéb átfogó jövedelem		-	-
Tárgyévi összes átfogó jövedelem		56 479 814	438 830
<i>Ebből:</i>			
Anyavállalati tulajdonosok részesedése:		49 307 059	438 830
Külső tulajdonos részesedése:	2, 4	7 172 755	-

KOPASZI GÁT KFT.
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4. Konszolidált saját tőke változásainak kimutatása

	Jegyzet	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Törzstőke	Beszámítható pénzügyi történet átváltási különbség	Átértékelési tartalék	Egyéb tartalék	Eredmény- tartalék	Tartalékok	Külső tulajdonos részese	Saját tőke
2019. január 1.	1	4 211 000	23 082 320	27 293 320	367 211	5 453 693	933 097	11 196 433	17 950 434	-	45 243 754
Devizaváltozás hatása	3	-	-	-	16 952	-	-	-	16 952	-	16 952
Projektkezelésben lévő tőke	-	-	-	-	-	-741 578	-	741 578	-	-	-
realizált város értéke	3	-	-	-	16 952	-741 578	-	741 578	16 952	-	16 952
Átfordó jövedelem	2	-	-	-	-	-	-	421 878	421 878	-	421 878
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	-	-227 940	227 940	-	-	-
Egyéb mozgás	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2019. december 31.	1	4 211 000	23 082 320	27 293 320	384 163	4 712 115	705 157	12 587 879	18 389 264	-	45 682 584
Devizaváltozás hatása	3	-	-	-	-934 240	-	-	-	-934 240	-	-934 240
Telkek valódi érték változása	3,9	-	-	-	-	4 807 162	-	-	4 807 162	-	4 807 162
Projektkezelésben lévő tőke	-	-	-	-	-	-321 215	-	321 215	-	-	-
realizált város értéke	3	-	-	-	-	-432 687	-	-	-432 687	-	-432 687
Telkek valódi érték változása	3	-	-	-	-934 240	4 053 736	-	320 739	3 440 235	-	3 440 235
hátszort adó hatás	2	-	-	-	-	-	-	45 866 824	45 866 824	7 172 755	53 039 579
Átfordó jövedelem	-	-	-	-	-	-	-101 818	101 818	-	-	-
Adózott eredmény:	7,5	-	-	-	-	-	-	342 530	342 530	1 651 770	1 994 300
Fejlesztési tartalék felhasználása	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budapesti Ártalus Kft. 49% részesedés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
előadás	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020. december 31.	1	4 211 000	23 082 320	27 293 320	-550 077	8 765 851	603 339	59 219 740	68 038 833	8 824 525	104 156 698

KOPASZI GÁT KFT.
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW-K
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRŐL
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

5. Konszolidált cash-flow-k

	jegyzet	2020. december 31	2019. december 31
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény	2	57 238 595	944 637
Értéksökkenési leírás, amortizáció	8,10	64 271	45 158
Befektetési célú ingatlanok való érték változása	2	-43 125 873	-
Leányvállalatok értékesítésének a nyeresége	2	-6 157 278	-
Kamatráfordítás	33	5 717 781	4 519 169
Nem realizált árfolyamvesztés		453 499	383 481
Összesen		14 190 995	5 892 445
Működőtőke változásai			
Vevőkövetelések állományváltozása	15	-334 550	-66 591
Készletek állományváltozása	13	32 606 421	-19 721 370
Egyéb forgóeszközök állományváltozása	16	19 342 016	-470 645
Vevőkkel szembeni kötelezettség változása	21	-16 776 629	7 288 287
Céltartalékok képzése / (feloldása)	23	1 026 533	-182 352
Szállítók állományváltozása	24	-7 338 167	10 865 187
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	26	608 902	532 570
Fizetett nyereségadó		-1 219 151	-138 359
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáram		42 106 370	3 999 172
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Tárgyi eszközök, immateriális javak beszerzése	8,9,10	-30 283 440	-32 369 125
Tárgyi eszközök eladásából származó jövedelem	8,9,10	-	-
Leányvállalatok értékesítése	40	13 074 937	-
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáram		-17 208 503	-32 369 125
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitel felvétel	19, 20	19 029 561	41 603 124
Hitel törlesztés	19,20	-35 887 272	-23 914 569
Fizetett kamat		-2 187 660	-1 442 107
Pénzügyi tevékenységből származó nettó pénzáram	19,3	-19 045 371	16 246 448
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek az év elején	1	28 453 565	40 943 598
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek árfolyamvesztése		-1 387 739	-366 528
Budapart Auratus Kft. év végi pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	40	-3 327 007	-
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek növekedése/ (csökkenése)		5 852 496	-12 123 505
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év végén	1	29 591 315	28 453 565

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Általános tájékoztatás

A Kopaszi Gát Kft. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Kft.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „a Csoport”). A Társaság 2015. július 17-én alakult meg. Cégjegyzékszáma 01-09-270180, adószáma: 25352500-2-43. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Kopaszi gát 5. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Csoport webcíme: www.Budapart.hu.

A Társaság pénzügyi (üzleti) éve a január 1-től december 31-ig tartó időszakra vonatkozik. A Csoport dolgozóinak átlagos állományi létszáma 2020-ban 3 fő (2019: 1 fő).

Csoport szinten számítva a 2020. év könyvvizsgálati díj: 58.250 EUR (2019: 71.000 EUR).

6.1. Tulajdonosok és a tőzstőke

A pénzügyi kimutatásokban az anyavállalat jegyzett tőkéje 4.211.000 EUR (2019: 4.211.000 EUR). A Társaság tulajdonosi szerkezete 2020 során több lépésben változott. A lényeges változás az, hogy a Constellation Hungary S.A., helyére belföldi befektetők léptek.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2020. december 31-én a következő:

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
Market Asset Management Zrt.	1123 Budapest, Alkotás 55-61.,	49,9%	49,9%
4Z Investments Zrt.	1123 Budapest, Alkotás 53. F. Ép. II. em.	26%	26%
Sinus Investment Zrt.	1023 Budapest, Vérhalom u.12-16. I. ép.	24,1%	24,1%
Összesen		100 %	100 %

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2019. december 31-én a következő:

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
Constellation Hungary S.A.	LU-2450 Luxemburg, Roosevelt bld. 15.	40%	40%
Market Építő Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 53.	11,22%	11,22%
Sinus Investment Zrt.	1023 Budapest, Vérhalom u.12-16. I. ép.	48,78%	48,78%
Összesen		100 %	100 %

6.2. A vezetőség

A Társaság létesítő okirata alapján a Társaság taggyűlésének hatáskörébe tartozó kérdésekben az egyes taggyűlési határozatok elfogadásához 50% plusz egy szavazatot irnak elő, így legalább két tulajdonos egyetértése szükséges – többek között – a Társaság jóváhagyott üzleti tervének meghatározására, vezető tisztségviselőinek megválasztására.

Az ügyvezetői tisztséget 2021. április 30-ig dr. Nádasdy Bence (1034 Budapest, Makovecz Imre u. 21. fszt. 1a.), azt követően Dul Zita (1145 Budapest, Gyarmat u. 17.) és Fodor Tamás (1141 Budapest, Paskál u. 17. Z. em. 8. a.) a céget együttesen képviselve töltik be.

6.3. A cégcsoport tevékenysége

A Kopaszi Gát Kft. (holding központ) alakulásának célja a Kopaszi gáton található, vendéglátó egységeket és működő parkot tartalmazó terület, az azt körbevevő építési telkek, valamint a Lágymányosi Öböl területének egy társaság tulajdonában történő összpontosítása.

Az 54 hektárral területen 2016-ban Budapart néven egy Magyarországon unikálisnak számító ingatlan beruházás kezdődött meg. Tervek szerint a fejlesztés eredményeként az elkövetkező 8-10 évben mintegy 15 társasház, 13 irodaház és egy hotel jön létre. A városnegyedben így 250 ezer m² iroda, 15 ezer m² kereskedelmi terület és 3 ezer darab lakás épül fel.

Magyarország Kormánya a projektet is magába foglaló ingatlanfejlesztéssel összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket a 105/2016. (V.13.) számú Kormányrendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásként nyilvánította.

A vállalkozás további üzleti célja a már kiépült, mintegy 17 hektár magántulajdonban álló, de a nagyközönség előtt megnyitott park teljes körű üzemeltetése, az itt már korábban megépült vendéglátó egységek bérbeadás útján történő hasznosítása.

A Kopaszi Gát Kft. a tulajdonában lévő telkeket a várható fejlesztések létemében önálló projekt társaságokba apportálja. Tervek szerint a terület 6 fázisban épül be 2017-2028 között. Mindegyik ingatlan fejlesztés (mostani ismereteink szerint 26 db) külön projektben valósul meg. A megújuló városnegyed határoló utak mentén irodaházak ölelik majd körbe a leendő társasházakat. A két funkció között csökkentett gépjárműforgalmú bejáróutca számos vendéglátóegységgel kerül kialakításra. A tervek szerint több sportpálya, egy hotel, óvoda, fitness/spa létesítmények is hozzájárulnak az itt lakók és dolgozók feltöltődésének ebben a kényelmes, nyugodt, mégis élettel telj új városrészben.

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

7. Számviteli politika összefoglalása

7.1. A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) első alkalmazása

Ezek a 2020. december 31-ével zárult évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások az elsők, amelyeket a Csoport az IFRS-nek (ahogyan azt az EU befogadta) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készített, tekintettel arra, hogy

- a Csoport konszolidált beszámoló készítésére először 2021. január 1-jét követően kötelezett a magyar számviteli törvény szerint
- a magyar számviteli törvény lehetővé teszi, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Csoport ne a magyar számviteli törvényben foglalt magyar számviteli elvek szerint, hanem a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (ahogyan azokat az EU befogadta) szerint készítse, akkor is, ha az egyedi beszámolók továbbra is a magyar számviteli elveknek megfelelően készülnek.

A fentiek alapján a Csoport vezetősége úgy döntött, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokat az IFRS (ahogyan azt az EU befogadta) szerint készíti el, illetve, hogy ezt elsőnek 2020. december 31-ével készíti el, önkéntes alapon, az összehasonlítási alapul szolgáló 2019. december 31-i adatokkal együtt a számviteli politika összefoglalójában részletezett elvek alapján. A 2020. december 31-i éves konszolidált beszámoló elkészítése során a Csoport konszolidált pénzügyi helyzetéről 2019. január 1-jével, a Csoport IFRS-re való áttérésének napján készült el a nyitókimutatás.

A fentiekkel összhangban a Csoport 2020. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatásai az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készültek. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standardok Testület (IASB) által kiadott, a konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének időpontjában hatályos és a Csoportra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU.

7.2. A beszámoló készítésért és könyvvizsgálataért felelős személyek

Az IFRS konszolidált beszámoló összeállításáért felelős az Euroclens Kft (1133 Budapest, Ipoly u. 8. emelet 8, MKVK regisztrációs szám: 004198) az Euroclens Kft. személy szerint felelős munkatársa: Buzás Dóra (1133 Budapest, Ipoly u. 8. emelet 8, MKVK regisztrációs szám: 005614)

A Csoport könyvvizsgálatra kötelezett, de konszolidált pénzügyi kimutatásokat először csak 2021. január 1-ét követően kell készítenie. A 2020. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Csoport önkéntes alapon készítette el és könyvvizsgáltatta. A könyvvizsgálatot az Ernst and Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.) végzi. A könyvvizsgálóért felelős személy: Bartha Zsuzsanna Éva MKVK tagsági ig. száma: 005268. (5900 Droszháza, Rákóczi út 25.) A 2020. évi konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálati díja 39.800 EUR + ÁFA volt.

7.3. A konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készültek, amely elv azon a feltételezésen alapul, hogy a Csoport képes a működőképességét fenntartani az előre látható jövőben, amely a mérleg fordulónapját követő legalább 12 hónap. A Csoport politikáinak és folyamatainak célja a csoport tőke-, pénzügyi és likviditási kockázatainak meghatározható kezelése. A Csoport a napi működéshez szükséges működő-tőke követelményeket az alábbi pénzáramlásokból biztosítja:

- A már befejezett, vagy még fejlesztés alatt álló lakossági jellegű ingatlanok (lakások, parkolók, tárolók, kapcsolódó üzlethelyiségek) eladásából
- A már befejezett irodapépületek bérbeadásából

A Csoport működő tőkéje az alábbi volt:

	2020. december 31	2019. december 31	2019. január 1
Készletek	35 088 913	67 557 001	47 737 299
Vevők	307 141	149 692	83 101
Adókövetelések	68 643	152 627	0
Egyéb követelések	4 390 466	23 763 421	23 292 776
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	29 591 315	28 453 565	40 943 598
Forgóeszközök	69 446 478	120 076 306	112 056 774
Hitelek	-9 988 893	-35 548 047	-24 099 431
Vevőkel szembeni szerződéses kötelezettségek	-11 170 939	-27 947 567	-20 659 280
Céltartalékok	-856 642	-363 644	-788 399
Szállítók	-8 358 884	-16 383 951	-5 518 764
Adófizetési kötelezettségek	-1 994 422	-1 049 638	-23 557
Egyéb kötelezettségek	-406 751	-507 082	-48 140
Rövid lejáratú kötelezettségek	-32 776 531	-81 799 929	-51 137 571
Működő tőke	36 669 947	38 276 377	60 919 203

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

7

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Csoport vezetősége elemezte az egyes leányvállalatok lehetséges finanszírozási igényeinek időzítését, jellegét és mértékét, és úgy véli, hogy a rendelkezésre álló készpénz, valamint a várható működési pénzáram elegendő lesz a csoport működőtőke-célokra vonatkozó várható készpénzigényének finanszírozására, amely a mérlegfordulónaptól számított legalább tizenkét hónap. A likviditási kockázatokra és a tőkekezelési folyamatokra vonatkozó részleteket a 38. jegyzet tartalmazza.

7.4. Az alkalmazott standardok és értelmezések

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásai az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készültek. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standardok Testület (IASB) által kiadott, a konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének időpontjában hatályos és a Kopaszi Gát Csoportra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU.

7.5. Még nem hatályos és idő előtt nem alkalmazott standardok

- IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása módosítása: A kötelezettségek besorolása rövid és hosszú lejáratúként (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása és az IFRS Gyakorlati útmutató 2 módosítása: Számviteli politikák közzététele (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 8 Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák módosítása: Számviteli becslés definíciója (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 3 Üzleti kombinációk módosítása (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések módosítása (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések módosítása (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS-ek éves javításainak módosítása, 2019-2020 (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 A referencia-kamatláb reform módosítása- 2. fázis (2021. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU már jóvá hagyta)

A fent említett standardok és módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, pénzügyi helyzetére és pénzügyi kimutatásaira.

7.6. Leányvállalatok konszolidációja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Kopaszi Gát Kft.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában.

- Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport a befektetéséből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység irányítása révén képes befolyásolni ezen hozamokat.
- Irányítás akkor áll fenn, ha a befektetőt meglévő jogai képessé teszik a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység lényeges tevékenységeinek befolyásolására. Lényeges tevékenységek azok, melyek meghatározzák a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység hozamait.

A Csoport tagjai valamennyien Magyarországon bejegyzett társaságok, székhelyük együttesen 1117 Budapest, Kopaszi gát 5.

A konszolidált pénzügyi kimutatás a Kopaszi Gát Kft. és leányvállalatai éves pénzügyi kimutatásainak a Csoporton belül egyenlegek (beleértve a közbeszámítást is) kiszűrése utáni tételait tartalmazza. A konszolidációba a Társaság valamennyi leányvállalatát bevontuk. Az év folyamán alapított, megszerzett vagy értékesített leányvállalatok eredményét az alapítás, vagy megszerzés időpontjától, illetve az értékesítés időpontjáig tartalmazza. A konszolidált pénzügyi kimutatások az IFRS-ben alkalmazott értékelési elveknek megfelelően (ahogyan azokat az EU befogadta) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készültek. A konszolidált pénzügyi kimutatások az eredeti bekerülési érték elvének alkalmazásával készültek, kivéve azon esztrókat, amelyeket a számviteli politika szerint valós értéket mutat be a Csoport.

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRŐL

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A konszolidációba bevont valamennyi leányvállalat Magyarországon bejegyzett társaság köre a következő:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad		Szavazati arány	
				%		[%]	
				2020	2019	2020	2019
Budapest Albellus Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897252-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Stellata Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897276-2-43	100%	100%	100%	100%
Bpart Gavia Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897300-2-43	100%	100%	100%	100%
Bpart Tower Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897290-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Auratus Kft.	2017. május 22.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	25981302-2-43	51%	100%	51%	100%
Bpart Aspius Kft.	2017. szeptember 1.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26142311-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Ballerus Kft.	2018. január 19.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26250140-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Silurus Kft.	2018. június 18.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375164-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Barbus Kft.	2018. június 18.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375140-2-43	100%	100%	100%	100%
Bpart Lucius Kft.	2018. június 18.	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység	26375157-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Carassius Kft.	2020. szeptember 2.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776949-2-43	100%	n/a	100%	n/a
Budapest Tilia Kft.	2020. szeptember 2.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776956-2-43	100%	n/a	100%	n/a

A külső tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Üzleti kombinációk esetében a külső tulajdonosok részesedése vagy valós értékben, vagy a megszerzett vállalat nettó eszközeinek valós értékéből a külső tulajdonosokra jutó összeg értékében kerül meghatározásra. Az akvizíciót követően a külső tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett vállalat tőkéjében bekövetkező változások külső tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a külső tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet. A Csoport leányvállalataiban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a külső tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változásait. A külső tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a Társaság tulajdonosaira jutó érték.

Külső (kisebbségi) tulajdonosok részesedése

A külső (kisebbségi) tulajdonosok részesedése a Budapest Auratus Kft.-hez köthető, amelynek 49%-os részesedését 2020. december 30-án megvásárolta a Market Asset Management Zrt. A kisebbségi részesedés főbb elemeit az alábbi táblázat foglalja össze:

Külső tulajdonosok részesedése	Részesedés mértéke		Külső tulajdonosok részesedése a Budapest Auratus Kft. saját tőkéből	
	2020	2019	2020	2019
Budapest Auratus Kft.	49%	0%	8 824 525	-
Összesen	49%	0%	8 824 525	-

	Jegyzet	2020. december 31		2019. december 31	
		Összesen	Kisebbségi részesedés	Összesen	Kisebbségi részesedés
Budapest Auratus Kft. jegyzett tőke	4	4 070 000	1 994 300	4 070 000	-
Budapest Auratus Kft. eredménytartalék	4	-699 042	-342 530	-333 068	-
Budapest Auratus Kft. adózott eredmény	4	14 638 276	7 172 755	-365 974	-
Budapest Auratus Kft. saját tőke összesen	4	18 009 234	8 824 525	3 370 958	-

A fordulónapot követően 2021. március 12-én a Budapest Auratus Kft. részesedés maradék 51%-át is értékesítette a Kopaszi Gát Kft. a kisebbségi tulajdonos, a Market Asset Management Zrt. számára. További részleteket az 40. jegyzet tartalmaz.

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

7.7. A Csoport tagjai és projektjei

A Csoport tagjai fő tevékenysége és projektjeik a következők:

Kopaszi Gát Kft.

A Kopaszi Gát Kft. a Kopaszi gáton a tulajdonában lévő fejlesztési telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. A tervek szerint a területen épül fel az új Budapest városnegyed, amely 6 fázisban készül el 2017-2028 között. Mindegyik ingatlan fejlesztés (mostani ismereteink szerint 26 db) külön projektcégekben valósul meg.

Budapest Albellus Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRÁ jelű 161 lakásos társasházának ingatlanait 2017-2019 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2019. szeptemberében elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. 2020. december 31-re a projektből összesen 1 lakás, 34 parkoló és tároló, valamint 7 üzlethelyiség volt eladó még, amelyek 2020. december 31-én befejezett, eladási célú ingatlanként vannak a készletek között kimutatva.

Budapest Steffata Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRC jelű 1106 lakásos társasházának ingatlanait 2017-2019 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2019. októberében elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. 2020. december 31-re a projektből összesen 1 lakás, 25 parkoló és tároló, valamint 4 üzlethelyiség volt eladó még, amelyek 2020. december 31-én befejezett, eladási célú ingatlanként vannak a készletek között kimutatva.

Bpart Gavla Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRB jelű 114 lakásos társasházának ingatlanait 2018-2020 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2020. júliustól elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. 2020. december 31-re a 253 lakásból összesen 10 lakás, valamint összesen 54 parkoló és tároló, valamint üzlethelyiség volt eladó még, amelyek 2020. december 31-én befejezett, eladási célú ingatlanként vannak a készletek között kimutatva.

Bpart Tower Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRD jelű 253 lakásos társasházának ingatlanait 2018-2020 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2020. júliustól elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. 2020. december 31-re a 114 lakásból összesen 15 lakás, valamint összesen 84 parkoló és tároló, valamint üzlethelyiség volt eladó még, amelyek 2020. december 31-én befejezett, eladási célú ingatlanként vannak a készletek között kimutatva.

Budapest Auratus Kft.

A Társaság fejlesztette a Budapest városnegyed BOC jelű irodaházát 2018-2020 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt 2020 februárjában kapta meg, az irodaterület nagy része már ki van adva. Az ingatlan, tekintettel arra, hogy a Budapest Auratus Kft a mérleg fordulónapját követően el lett adva, az értékesítésre tartott eszközök között van a mérlegben kimutatva 2020. december 31-én.

Bpart Aspius Kft.

A Társaság fejleszti a Budapest városnegyed BOE jelű irodaházát 2018-2021 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt 2021 július elején kapta meg. Az ingatlan a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok között van a mérlegben kimutatva 2020. december 31-én.

Budapest Ballerus Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRE jelű 182 lakásos társasházának ingatlanait 2018-2021 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt 2021 július elején kapta meg, addig a fejlesztés alatt álló eladási célú ingatlanként a készletek között van a mérlegben kimutatva.

Budapest Silurus Kft.

A Társaság 2021. májusában megvásárolta a Budapest Barbus Kft. tulajdonában lévő telek egy részét, melyen hotelfelesztést kíván megvalósítani.

Budapest Barbus Kft.

A Társaság fejleszti a Budapest városnegyed BOG jelű ingatlanát, amely részben irodaház, részben szálloda lesz a tervek szerint. A projekt jelenleg fejlesztés alatt áll, az előkészítő munkák folynak. A Társaság ingatlana a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok között szerepel a mérlegben 2020. december 31-én.

Bpart Lucius Kft.

A Társaság 2021. április 30-i jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végzett MNB engedéllyel, minimális árbevétellel és költséggel. Jelenleg üres projektcég.

Budapest Carassius Kft.

A Társaság 2020. december 31-én üres projektcég volt, amelyben a tervek szerint a Budapest városnegyed BRG társasháza fog megépülni.

Budapest Tilia Kft.

A Társaság 2020. december 31-én üres projektcég volt, amelybe a fordulónapot követően, 2021. február 12-én apportálta a Kopaszi Gát Kft. a Budapest városnegyed BRF jelű ingatlanát, amelyen egy társasház fog a tervek szerint épülni.

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

7.8. Devizaműveletek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális pénzneme az euró (EUR). A Csoport beszámolási pénzneme szintén az euró (EUR). A Csoport tagjainak pénzügyi beszámolóiban az adatok az adott társaság elsődleges működési környezetének pénznemében ("funkcionális pénznem") szerepelnek, az alábbiak szerint:

Leányvállalat neve	Főtevékenység	Pénznem	
		2020	2019
Budapest Albellus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Budapest Stellata Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Bpart Gavia Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Bpart Tower Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Budapest Auratus Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
Bpart Aspius Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
Budapest Ballerus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Budapest Silurus Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
Budapest Barbus Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
Bpart Lucius Kft.	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység	HUF	HUF
Budapest Carassius Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	n/a
Budapest Tilia Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	n/a

A devizaműveletek a tranzakció napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók elszámolásakor keletkező, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből származó árfolyamvesztés és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra.

A Csoport azon tagvállalatainak, amelyek a pénzügyi kimutatások pénznemétől eltérő funkcionális pénznemmel rendelkeznek, eredménykimutatásai és mérlegei az alábbi módon kerülnek átváltásra a pénzügyi kimutatások pénznemére:

- az eszközök és kötelezettségek az adott mérlegfordulónapon érvényes záróárfolyamon kerülnek átváltásra;
- a saját tőke tételei historikus árfolyamon kerülnek átváltásra
- az eredménykimutatás tételei az MNB által az évben jegyzett napi záróárfolyamok éves átlagán lett átváltva
- minden árfolyamváltásból adódó különbséget a konszolidált egyéb átfogó jövedelem-kimutatásban (halmozott átváltási különbözetként) kerül elszámolásra.

7.9. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzésük bekerülési értékén veszi nyilvántartásba a Csoport. Az immateriális javakat akkor mutatja ki, ha valószínű, hogy az eszközökhöz kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyának, és az eszköz költsége megbízhatóan megállapítható. Az immateriális javakat bekerülési értékén, a halmozott amortizáció és az esetleges halmozott értékvesztés levonásával tartja nyilván. Az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítja meg. Az amortizációs időszak és az amortizációs módszer felülvizsgálatára évente a pénzügyi év végén kerül sor. Az éves amortizációs kulcs mértéke 10-33%, amelyet lineárisan számol el a Csoport.

7.10. Telkek

A telkeket valós értékükön mutatja be a Csoport, amely tükrözi a beszámoló időpontjában érvényes piaci viszonyokat. A valós érték különbözetet az egyéb átfogó jövedelemmel szemben, a saját tőkében mutatja ki a Csoport. Ezen ingatlanok fordulónapi valós értékét független külső szakértő értékbecslése alapján határozza meg a Csoport. A szakértő (LSTON International Kft.) a telkek értékelését a piaci összehasonlító és a maradványértékelési módszerrel is elvégezte és a maradványértékelési módszer eredményét tekintette az ingatlanra érvényes becslési értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.

7.11. Gépek és berendezések

A gépek és berendezéseket a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értékükön mutatjuk be. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értékcsökkenése és halmozott értékvesztése, ha van, kivételre kerül a könyvekből, a felmerülő nyereség vagy veszteség az eredmény kimutatásban kerül elszámolásra. Az üzembe helyezést követően felmerülő költségek, mint a karbantartás vagy javítás az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a felmerülésükkel egy időben. Az éves amortizációt lineárisan számolja el a Csoport az adott eszköz hasznos élettartamára elosztva, maradvány érték nélkül. Az alkalmazott leírási kulcsok a következők:

- Gépek, berendezések 6% - 33%

A bérelt berendezéseken végzett felújítások aktivált értékének az értékcsökkenése a várható hasznos élettartam és a bérleti időszak közül a rövidebb alapján történik. A pénzügyi kimutatásokban bemutatott időszakban a Csoport nem rendelkezett ilyen eszközökkel.

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

11

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRŐL**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon megfelelő tükröztetése érdekében.

7.12. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értékcsökkenés tárgyát képező eszközök értékét minden olyan alkalommal felülvizsgálja a Csoport, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. Az értékvesztés miatti veszteség az az összeg, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke magasabb, mint annak megtérülési értéke. A megtérülési érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. Az értékvesztés felmérése céljából az eszközök csoportosítása azokon a legalacsonyabb szinteken történik, ahol elkülönített cash flow-k azonosíthatók (pénztermelő egységek). Az értékvesztés miatti veszteség utólagos visszafizetéskor az eszköz (pénztermelő egység) könyv szerinti értékét a megtérülő összegére növeli, úgy, hogy a megnövelt könyv szerinti érték nem haladhatja meg azt a könyv szerinti értéket, amelyet akkor határozott volna meg, ha az előző években az eszközre (pénztermelő egységre) értékvesztés miatti veszteséget nem számolt volna el. A Csoport legkisebb pénztermelő egységként az egyedi, önállóan működő leányvállalatokat határozza meg.

7.13. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok fejlesztési telkekből, illetve olyan kész, vagy még fejlesztés alatt álló épületekből állnak, amelyeket a potenciális jövőbeni felértékelődés miatt, illetve a célból tart a Csoport, hogy azokból bérleti díja származzon. A befektetési célú ingatlanokat a Csoport az alábbi három kategória szerint minősíti:

- Befektetési célú telkek
- Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok
- Befejezett befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú telkek és a már befejezett befektetési célú ingatlanokat a Csoport valós értéken, míg a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanokat befejezésükig bekerülési értéken tartja nyilván, amely magában foglalja a beszerzésükkel kapcsolatos tranzakciós költségeket, illetve a fejlesztésük során felmerülő költségeket.

A fejlesztési telkek és a befejezett befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség bekerül a vonatkozó időszak eredményébe, figyelembe véve az értékváltozás halasztott adó hatását is.

A befektetési célú ingatlanokat akkor vezeti ki a Csoport a könyvekből, amikor eladták őket, vagy valami okból végérvényesen megsemmisültek. Az értékesítéssel kapcsolatos valamennyi költséget az eredménnyel szemben számolja el a Csoport.

Amennyiben a Csoport úgy dönt, hogy

- egy befektetési célú ingatlant értékesít, vagy más módon, nem bérbeadás céljával használ, akkor átsorolja azt az értékesítendő ingatlanok, illetve a saját használatú ingatlanok közé
- egy korábban nem befektetési célból tartott ingatlant a továbbiakban befektetési céllal használ, akkor átsorolja azt a saját használatú ingatlanok közül a befektetési célú ingatlanok közé.

Az átsorolás csak és kizárólag akkor történik meg, amikor a felhasználás módjának változását tényleges esemény támasztja alá, mint például a tulajdonos beköltözése az adott ingatlanba, vagy egy korábban saját használatú ingatlan kiadása egy új bérletnek, esetleg az eladási előkészületek megtétele.

7.13.1. Befejezett befektetési célú ingatlanok

A már befejezett és használatba vett befektetési célú ingatlanokat valós értékükön mutatja be a Csoport, amely tükrözi a beszámoló időpontjában érvényes piaci viszonyokat. Ezen ingatlanok fordulónapi valós értékét független külső szakértő értékbecslése alapján határozza meg a Csoport.

7.13.2. Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat a beszerzési értékükön mutatja be a Csoport. A beszerzési érték magában foglalja a Csoport valamennyi a fejlesztés során felmerült költségét, amely az adott ingatlanhoz szorosan köthető.

7.13.3. Befektetési célú telkek

A befektetési célú telkeket valós értékükön mutatja be a Csoport, amely tükrözi a beszámoló időpontjában érvényes piaci viszonyokat. Ezen ingatlanok fordulónapi valós értékét független külső szakértő értékbecslése alapján határozza meg a Csoport. A szakértő (ESTON International Kft.) a fejlesztési telkek értékelését a piaci összehasonlító és a maradványértékelési módszerrel is elvégezte és a maradványértékelési módszer eredményét tekintette az ingatlanra érvényes becslött értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.

7.13.4. A befektetési célú ingatlanok valós érték hierarchiája

A befektetési célú ingatlanok valós értékének a hierarchiája attól függ, hogy azokat milyen adatforrások alapján határozták meg. Az adatforrások az alábbi szintekre sorolhatók be:

1. szint: Hasonló jellemzőkkel bíró eszközök és források nyilvános piacokon jegyzett (nem módosított) árai.
2. szint: Egyéb gyűjtési technikák, amelyek alapján a valós érték meghatározásához használt valamennyi jelentős adat és feltételezés közvetlenül, vagy közvetlen, de objektíven megfigyelhető és visszaegyeztethető

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. szint: Olyan gyűjtési technikák, amelyek nem a piacon objektíven megfigyelhető és visszaegyeztethető adatokat állítanak elő a valós érték meghatározásához használt valamennyi jelentősebb adat és feltételezés meghatározásához.

A Csoport a befektetési célú ingatlanjai közül a fejlesztési teltelt, valamint a befejezett és működő befektetési ingatlanjait mutatja be valós értékűkön, amelyet 2., illetve 3. szintű adatok alapján határoznak meg. Az ezzel kapcsolatos részletes adatokat a 12. Jegyzet tartalmazza.

7.14. Fejlesztés alatt álló és kulcsrakész eladásra szánt ingatlanok

A készletek között a Csoport eladásra szánt, befejezett, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanokat tart nyilván az elszámolt értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszalát összegével növelt, bekerülési értéken.

Az eladásra szánt (kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló) ingatlanok bekerülési értéke magában foglalja a Csoport valamennyi, az adott ingatlan fejlesztése során felmerült költségét, amely az adott ingatlanhoz szorosan köthető, mindaddig, amíg az ingatlan be nem lett fejezve és megkapta a használatbavételi engedélyt.

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéket kerülnek bemutatásra. A nettó realizálható érték a rendes üzletmenet alapján becsült értékesítési ár és (a saját termelésű készleteknél) az elkészülésig még várhatóan felmerülő költségek, valamint a becsült értékesítési költségek különbségeként kerül meghatározásra.

7.15. Pénzügyi eszközök

Pénzügyi eszközök besorolása

A Csoport az IFRS 9 követelményeivel összhangban akkor, és csak akkor jelenít meg egy pénzügyi eszközt a pénzügyi helyzetére vonatkozó kimutatásában, amikor annak szerződéses feltételei rá vonatkoznak. Az IFRS 9 szerint a pénzügyi eszközöket kezdeti megjelenítésükkor a Csoport az alábbi három kategóriába sorolja be aszerint, hogy a továbbiakban milyen módszerrel fogja őket értékelni:

- amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök
- az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök
- az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök.

A pénzügyi eszközök e három kategóriába való kezdeti megjelenítéskori besorolása az adott pénzügyi eszköz mögötti szerződésből eredő pénzáramának jellemzői, illetve a Csoport pénzügyi eszközök kezelésére alkalmazott üzleti modellje alapján történik. A Csoport pénzügyi eszközök kezelésére vonatkozó üzleti modellje arra vonatkozik, hogy a Csoport az adott pénzügyi eszközökből származó pénzáramhoz, milyen módon kíván hozzájutni. Nevezetesen, hogy kizárólag az adott pénzügyi eszköz szerződéses feltételeiből fakadó pénzáramot (tőke, kamat) kívánja begyűjteni, vagy az adott pénzügyi eszköz későbbi eladásán keresztül, vagy esetleg e két lehetőség kombinálásával szeretne az adott eszközökhöz kapcsolható pénzáramhoz jutni.

A Csoport a pénzügyi eszközt amortizált bekerülési értéken értékeli, ha mindkét alábbi feltételt teljesíti:

- a pénzügyi eszközt abból a célból tartja a Csoport, hogy a pénzügyi eszköz szerződéses pénzáramát beszedje
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan pénzáramokat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetése.

A Csoport a pénzügyi eszközt az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékeli, ha mindkét alábbi feltételt teljesíti:

- a pénzügyi eszközt abból a célból tartja a Csoport, hogy a pénzügyi eszköz szerződéses pénzáramát beszedje, illetve, amennyiben kedvező alkalom nyílik rá, akkor eladja a pénzügyi eszközt
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan pénzáramokat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetése

A Csoport a pénzügyi eszközt az eredménnyel szemben valós értéken értékeli, kivéve, ha azt – a fent felsorolt követelményeknek való megfelelés alapján - amortizált bekerülési értéken, vagy az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékeli. Mindazonáltal a kezdeti megjelenítéskor a gazdálkodó egység visszavonhatatlanul dönthet amellett, hogy az egyébként az eredménnyel szemben valós értéken értékelt egyes tőkeinstrumentumokba történő befektetés valós értékének későbbi változásait az egyéb átfogó jövedelemben mutatja be.

Pénzügyi eszközök értékelése

A kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi eszközöket – a jelentős finanszírozási komponens nem tartalmazó vevőkövetelések kivételével - a Csoport valós értékűkén értékeli, a valós értéket növelve vagy csökkentve – amennyiben a pénzügyi eszköz nem az eredménnyel szemben valós értéken értékelt – azon tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a pénzügyi eszköz megszerzésének tulajdoníthatók.

A jelentős finanszírozási komponens nem tartalmazó vevőköveteléseket kezdeti megjelenítésükkor az IFRS 15 standard szerint meghatározott üzleti áron értékeli a Csoport.

Pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport a várható hitelezési veszteségre értékvesztést számol el az amortizált bekerülési értéken értékelt, valamint az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökre. A Csoport minden beszámolósi fordulónapon értékeli, hogy az adott pénzügyi eszköz hitelkockázata jelentősen nőtt-e a kezdeti megjelenítés óta és ennek függvényében a várható – 12. havi, vagy élettartamra vonatkoztatva számolt - hitelezési veszteséggel megegyező mértékben értékvesztést számol el.

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

7.16. Vevőkövetelések

A vevőkövetelések a Csoport azon követeléseit képviselik, amelyek neki feltétel nélkül járnak az IFRS 15 szerint elszámolt szolgáltatásnyújtás, illetve termékértékesítés ellenértékéért, és amelyek kifizetése kizárólag az idő múlásával válik esedékessé. A Csoport vevőköveteléseit jelentős finanszírozási komponens nem tartalmazza. A jelentős finanszírozási komponens nem tartalmazó vevőköveteléseket kezdeti megjelenítésükkor az IFRS 15 standard szerint meghatározott üzleti áron értékeli a Csoport, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával és az értékvesztés levonásával mutatja be a Csoport.

A vevőkövetelések esetében értékvesztés megállapítására akkor kerül sor, ha a fordulónapi értékelés során a Csoport úgy értékeli, hogy a vevőkövetelésekkel kapcsolatos hitelkockázat jelentősen megnőtt, mivel objektív bizonyosság van arra, hogy a Csoport nem lesz képes behajtani minden, a mögöttes megállapodás szerint esedékes összeget. Az adós jelentős pénzügyi nehézségei, az adós csődjének vagy pénzügyi átszervezésének valószínűsége, fizetési késedelem vagy nemfizetés, valamint az előzőekben történt behajtások arra vonatkozó jelzéseknek tekinthetők, hogy a vevőkövetelésnél értékvesztés történhetett. A hitelkockázat növekedése függvényében a Csoport a várható – 12. havi, vagy élettartamra vonatkoztatva számolt – hitelezési veszteséggel megegyező mértékben értékvesztést számol el.

7.17. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök a készpénzt és bankbetéteket foglalják magukban. A pénz-egyenértékesek olyan rövid távú, a beszerzéstől számított három hónapnál nem hosszabb lejáratú, magas likviditású befektetési formák, amelyek minimális értékváltozási kockázatot hordoznak és azonnal pénzeszközökre konvertálhatók.

7.18. Saját tőke

Jegyzett tőke és tartalékok

A jegyzett tőke és az eredménytartalék eredeti bekerülési értéken szerepelnek az éves beszámolóban. A keletkező árfolyam különbözet a saját tőkén belül az átváltási tartalékban kerül elszámolásra.

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő tartalékok értéke nem azonos a tulajdonosoknak kifizethető tartalékok összegével. Az osztalék mértékének meghatározására a Kopaszi Gát Kft. egyedi, magyar számviteli törvény, azon belül a magyar számviteli szabályok szerint készített éves beszámolója szolgál.

Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási tartalék

A beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási tartalék azon vállalatok konszolidációja során keletkező átváltási különbözeteket tartalmazza, ahol a funkcionális pénznem eltér a Csoport beszámolási pénznemétől (euró). Amikor a kapcsolódó eszközök kivételre kerülnek, a felhalmozott deviza átváltási tartalék ugyanabban az időszakban kerül elszámolásra bevételként vagy ráfordításként (az eredménykimutatásban), amikor az értékesített eszközökből származó nyereség vagy veszteség.

Átértékelési tartalék

Az átértékelési tartalék a valós értéken kimutatott nem befektetési célú telkek valós értékre való átértékelési különbözetét tartalmazza csökkentve a vonatkozó halasztott adókötelezettség mértékével. Amikor az adott telket a Csoport értékesíti, akkor annak vételárát és bekerülési értékét az értékesítés időszakában számolja el az eredményben, míg a vonatkozó átértékelési különbözetet az eredménytartalékkal szemben oltja fel.

Osztalék

A Csoport részvényeseinek fizetendő osztalékot a tőkével szemben elszámolt kötelezettséggként mutatja ki a Csoport, abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyják.

7.19. Szállítói és egyéb kötelezettségek

A szállítókat és egyéb kötelezettségeket (beleértve az ellátókat) beíráskor valós értéken jeleníti meg a Csoport, és a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken mutatja be. A szállítói és egyéb kötelezettségek könyv szerinti értéke azok rövid lejáratára miatt megközelíti, és így jól reprezentálja a valós értéküket.

7.20. Céltartalékok

Céltartalék képzésre kerül sor, amennyiben a Csoportnak egy korábbi esemény folytán – törvényből eredő vagy szerződéses alapon adódó – kötelezettsége keletkezik és valószínűsíthető, hogy a kötelezettség teljesítéséhez gazdasági hasznót jelentő eszközök kiáramlására lesz szükség, továbbá, ha megbízható becslés készíthető a kötelezettség összegéről.

A Csoport többek között a következőkre képez céltartalékot:

- bírságokra és büntetőkamatokra minden olyan esetben, ha ezek jogilag követelhetők, illetve a hatóságok felé fizetési kötelezettségeket jelentenek.
- a leépített munkavállalókkal kapcsolatban várható költségeire minden olyan esetben, ahol a kapcsolódó döntés már a mérleg fordulónapja előtt megszületett és az érintettekkel kommunikálva lett.
- peres ügyek miatt az olyan esetekre, amelyek harmadik felek által támasztott követelések már folyamatban lévő bírósági eljárás szakaszban vannak, továbbá már elegendő információval rendelkezik a megbízható becslés elvégzéséhez, hogy ebből várhatóan fizetési kötelezettség keletkezik.
- Egyéb szerződéses feltételekkel kapcsolatos kötelezettségek (például üzletresz adás-vétellel kapcsolatos várható kötelezettségek)

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

7.21. Lízings

Annak meghatározása, hogy egy megállapodás lízing-e, illetve tartalmaz-e lízinget a megállapodás kezdetén, attól függ, hogy a megállapodás egy meghatározott eszköz használatáról vagy használati jogáról szól. A minősítés megváltoztatására csak a következő esetekben kerülhet sor:

- változás történik a szerződéses feltételekben, kivéve a megállapodás megújítását vagy meghosszabbítását;
- a megállapodás megújításra vagy meghosszabbításra kerül, kivéve, ha a megújítás vagy meghosszabbítás az eredeti megállapodásban is benne foglaltatott;
- változás történik annak meghatározásában, hogy a megállapodás teljesítése egy meghatározott eszköztől függ; vagy
- az eszközben jelentős változás történik.

Amennyiben a megállapodás tartalma újraértékelésre kerül, a lízing elszámolás abban az időpontban kezdődik el vagy szűnik meg, amikor az újraértékelés történik az (a), (c) vagy (d) esetben, illetve a (b) esetben a megújítás vagy meghosszabbítás időpontjában.

A Csoport, mint lízingbevevő

A Csoport szerződésektől megvizsgálja, hogy a szerződés lízing szerződés-e, vagy tartalmaz-e lízing elemet. Vagyis, a szerződés biztosít-e jogot egy azonosított eszköz egy adott ideig tartó ellenérték ellenében történő felhasználására és ellenőrzésére. A Csoport az összes lízingre egységes megjelenítési és értékelési megközelítést alkalmaz, kivéve a rövid futamidejű és a kis értékű eszközök lízingjét. A Csoport a fizetendő lízingdíjakat lízing kötelezettségeként és az mögöttes eszköz használatának értékét használati jog eszközként jeleníti meg.

A Csoport a használati jog eszközt a lízing kezdetének dátumán jeleníti meg a könyveiben (azaz azon a napon, amikor a mögöttes eszköz készen áll a használatra). A használati jog eszközök bekerülési értéken jeleníti meg, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és az elszámolt értékvesztéssel, valamint módosítva a lízingkötelezettség újraértékeléséből következő változással. A használati jog eszköz bekerülési értéke tartalmazza a felvett lízingkötelezettség értékét, a kezdetkor felmerült közvetlen költségeket, valamint a kezdő időpontban vagy azt megelőzően fizetett lízingdíjakat, és levonva a kapott lízingösszontókat. A használati jog eszközökre lineárisan számolja el az értékcsökkenést, az eszköz becsült hasznos élettartama és a lízing futamideje közül a rövidebb időtartammal párhuzamosan.

A lízingkötelezettség bekerülési értéke a lízingszerződés időtartama alatt fizetendő lízingdíjak összegének a lízing kezdetének napjára számított jelenértéke. A lízingdíj tartalmazza a fix lízingdíjakat (beleértve a lényegileg fix lízingdíjakat) levonva a kapott lízingösszontókat, az indextől vagy a kamatlábtól függő változó lízingdíjakat, valamint a maradványérték-garanciák alapján várhatóan fizetendő összegeket. A lízingdíjak tartalmazzák a vételi opció lehívási árát, amennyiben észszerűen valószínű az opció lehívása, valamint a lízing megszüntetése kapcsán fizetendő díjakat, amennyiben a lízing futamideje az felmondási opció lehívásának figyelembevételével lett meghatározva. A nem indextől, vagy kamatlábtól függő változó lízingdíjak abban az időszakban kerülnek elszámolásra (kivéve, ha készletek előállításával kapcsolatban merültek fel), amikor a fizetést kiváltó esemény bekövetkezett, vagy körülmény teljesült.

A lízingkötelezettség jelenértékének kiszámítása során a Csoport a lízing kezdetének napján érvényes járulékos kamatlábával számol, mivel a lízingbe impliciten kamatláb nem határozható meg könnyen. A lízing kezdetének napját követően a kötelezettség összegét növeli az elszámolt kamat, míg a teljesített lízingdíjak csökkentik. Ezekon kívül a lízingkötelezettséget újraértékeljük változás esetén, ha változik a lízing futamideje, vagy a lízingdíj (pl.: egy index, vagy egy kamatláb változása miatt megváltozik a jövőben fizetendő lízingdíjak mértéke), vagy megváltozik a mögöttes eszköz megvásárlására vonatkozó opció lehívásának megtétele.

A Csoport lízing kötelezettségeit a lejáratuktól függően mutatjuk be a Hosszú lejáratú kötelezettségek és a Rövid lejáratú kötelezettségek között.

A Csoport valamennyi lízing szerződése esetén alkalmazza a rövid futamidejű lízingek kivételét függetlenül attól, hogy a mögöttes eszköz melyik használati jog eszköz kategóriába tartozik (azok a lízingek, melyek futamideje 12 hónap, vagy ennél kevesebb a lízing kezdő napjától) számítva, és nem tartalmazzák vásárlási opciót).

A Csoport szintén alkalmazza a kis értékű eszközökre vonatkozó kivételt a kis értékű lízingelt eszközei esetén. Kis értékű az a lízing, amelynek összértéke nem haladja meg a 300 eurót. A rövid futamidejű és a kis értékű lízingek költségként kerülnek elszámolásra lineárisan a lízing futamideje alatt.

A Csoport, mint lízingbeadó

A Csoport bérbeadási tevékenységet is végez. A bérbe adott eszközöket a Csoport a befejezett befektetési ingatlanok között szerepelteti a pénzügyi kimutatásokban. A bérleti tevékenységből származó bevételeket és a velük kapcsolatos közvetlen költségeket a nettó bérleti díj részeként mutatja be az eredménykimutatásban. Ezzel kapcsolatban bővebb információt a 7.22 „Bevételek elszámolása”, valamint a 7.33.1 „Befejezett befektetési célú ingatlanok” jegyzetek szolgáltatnak.

7.22. Bevételek elszámolása

A Csoport bevételei- amelyeket az IFRS 15 és az IFRS 16 alapján számol el - alapvetően a következő forrásokból származnak:

- (a) Bérleti díjak, amelyeket az IFRS 16 alapján számol el
- (b) Vevői szerződésekből származó bevételek, amelyeket az IFRS 15 alapján számol el és amelyek a következők:

- Bérletnek nyújtott szolgáltatások, beleértve a kezelési költségeket és a bérletől megtérülő egyéb költségeket
- Készleten lévő kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítése

A (b) pontban felsorolt bevételi források számviteli elszámolását az IFRS 15 – A Vevői szerződésekből származó bevételek standard 5 lépéses bevétel elszámolási modellje alapján határozza meg a Csoport. Az 5 lépéses modell az alábbi lépésekből áll:

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

15

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Szerződés beazonosítása
2. A szerződésben foglalt teljesítési kötelezettségek beazonosítása
3. A teljesítésekért járó szerződéses ellenérték meghatározása
4. A Szerződéses ellenérték felosztása az egyes teljesítési kötelezettségek között
5. Az ellenérték bevételként való elszámolási időpontjának meghatározása

A fentiek alapján az alábbiakban részletezettek szerint számoljuk el bevételeinket.

7.24.1 Bérleti díjak

A Csoport a saját tulajdonában álló befejezett befektetési ingatlanok bérbeadásából bérleti díjra tesz szert, amelyeket az IFRS 16 standard előírásai szerint számol el. A bérleti szerződések nem járnak a bérbeadott ingatlanok tulajdonjogából fakadó előnyök és kockázatok bérletnek való átadásával.

A bérleti szerződésekből fakadó bérleti díjat, annak működési jellegére való tekintettel, a Csoport a bérleti szerződés futamideje alatt időarányosan számolja el bevételként, kivéve az esetleges bérleti díjakat, amelyeket akkor számol el a Csoport, amikor azok ténylegesen felmerülnek.

A bérleti szerződés futamideje a fel nem mondható bérleti időtartam plusz az az időtartam, amelyre a bérletnek opciós joga van, hogy - amennyiben úgy dönt - továbbra is bérelhesse az adott ingatlant, addig a mértékig, ameddig a Csoport észszerű keretek között valószínűsíti, hogy a bérlet élni fog az opciós joggal.

A bérletktől a bérleti szerződés idő előtti felmondása miatt, vagy a bérleményben okozott károkért kapott összegeket akkor számolja el a Csoport, amikor azok ténylegesen felmerülnek.

7.24.2 Vevői szerződésekből származó bevételek

Bérletnek nyújtott szolgáltatásokból származó bevételek

A bérleti szerződések üzemeltetéssel kapcsolatos szolgáltatásokat is tartalmaznak (például a közös területek takarítását, őrzését, tereprendezését, vagy hóeltakarítást), illetve egyéb kiszolgáló tevékenységeket (például a recepció szolgáltatásokat, biztosítási díjakat, egyéb szolgáltatásokat). Az ezen szolgáltatásokért a bérlet a bérelt négyzetméter alapon kalkulált üzemeltetési díjat fizetnek.

A Csoport megállapította, hogy ezek a szolgáltatások a bérleti szerződés különálló, nem bérlet jellegű összetevői (amelyeket a bérbevevő eszköz használati jogától függetlenül ruháznak át a bérletre), és mint ilyenek, az IFRS 15 hatálya alá tartoznak. Ennek megfelelően a Csoport a bérleti szerződés alapján neki járó díjakat két különálló részre – bérleti díjra, illetve üzemeltetési díjakra – osztja szét azon az alapon, hogy ezek relatíve két külön szolgáltatásnak minősülnek.

A Csoport jellemzően harmadik felek közbeiktatásával nyújtja ezeket a szolgáltatásokat a bérletnek. A Csoport arra a következtetésre jutott, hogy ezekben az esetekben ő az adott szolgáltatások fő nyújtója és nem csak közvetítő ügynökként jár el a harmadik felek és bérlet között; tekintettel arra, hogy abban a pozícióban van, hogy kontrollálhatja ezen szolgáltatások nyújtását. Ennek megfelelően az ezen szolgáltatásokból befolyó díjakat a Csoport bruttó módon mutatja be a könyveiben.

Bevételek a készleten lévő kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítéséből

A Csoport kulcsrakész ingatlanokat ad el, amelyekre vevőivel a fejlesztés alatt regisztrációs, adás-vételi előszerződést, illetve adás-vételi végszerződést köt.

(a) Készleten lévő kulcsrakész ingatlanok

A kulcsrakész ingatlanok eladása egyetlen teljesítési kötelezettséget jelent, amely akkor teljesül, amikor a teljes vételár megfizetését követően a Csoport a vevőnek birtokba adja az ingatlant.

(b) Fejlesztés alatt álló ingatlanok

A Csoport több, több különböző egységből álló társasházat fejleszt, amelyek különböző egységeit (lakás, parkolóhely, tároló, üzlethelyiség) külön-külön értékesíti. Egy-egy vevő jellemzően lakást, parkolóhelyet és tárolót is vásárol a Csoport által fejlesztett ingatlanban. Ezekben az esetekben az eladott egységek feletti jogok egyetlen időpontban, az ingatlanok elkészültét követően, a birtokbaadás napján szállnak át a fejlesztést végző Csoporttagról a vevőre.

A Csoport megvizsgálta, hogy ez a fizetési struktúra tartalmaz-e jelentős finanszírozási komponenst és arra a következtetésre jutott, hogy nem, mivel:

- a vételár döntő részét – 80%-át – az átadás előtti 6 hónapban kell megfizetni, azaz jellemzően kevesebb, mint egy év telik el a vételárösszetétel megfizetése és a kulcsrakész ingatlan vevőnek való átadása között
- a vételár fennmaradó 20%-át jellemzően foglalként fizetik ki, amely nem tekinthető jelentős finanszírozási elemnek, mivel alapvetően nem abból a célból fizetik meg, hogy a Csoport finanszírozását biztosítsák. A foglaló célja az, hogy megvédje a Csoportot abban az esetben, ha a vevő nem teljesítene megfelelően a szerződésből eredő kötelezettségeinek egy részét vagy egészét.

Tekintettel erre a tényre az előlegként megkapott vételár-részleteket nem igazítjuk ki az időtényező hatásával az IFRS 15 szerint, mivel a Csoport arra a következtetésre jutott, hogy ez a hatás jelentéktelen.

A Csoport továbbá megvizsgálta, hogy a kulcsrakész ingatlanok eladási szerződéseiben vannak-e olyan teljesítési ígéretek, amelyek különböző kötelezettséget jelentenek és amelyekre ezért a vételár egy részét előkalkálni kellene. Ezzel kapcsolatban megállapítottuk, hogy a Csoport olyan, több egységből álló társasházakat fejleszt, amelyek teljes kivitelezéséért és a vevőnek kulcsrakész állapotban való átadásáért felel.

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRÉ**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Össességében az eladásra szánt, fejlesztés alatt álló ingatlanok (lakások, parkolóhelyek, tárolók, vagy boltok) vásárlói által fizetett összegeket (foglalt, vételár-részeket) vevők felé fennálló szerződéses kötelezettségeként tartjuk nyilván, árbevételként való elszámolásuk az ingatlanegységek birtokbaadásának napjával történik.

7.23. Hitelfelvételi költségek

A minősített eszközök bekerülési értékének részét képezik azon hitelköltségek, amelyek az eszköz beszerzéséhez, építéséhez vagy termeléséhez közvetlenül hozzárendelhetők. Az egyéb hitelköltségeket az eredménykimutatásban számolja el a Csoport. A hitelköltségek kamatot és más olyan finanszírozási költségeket tartalmaznak, melyeket a Csoport a hitelek kapcsán fizet.

A hitelfelvételi költségek aktiválási időszaka az eszköz használatra kész állapotának időpontjáig tart. A hitelfelvételi költségek a kamatokat, valamint a finanszírozáshoz kapcsolódó egyéb költségeket foglalják magukban, beleértve a beruházás finanszírozásához felvett devizahiteleken keletkezett árfolyam különbözetnek a kamatköltségeket helyettesítő részét is. Az aktiválható hitelköltség az adott időszak általános hitelfelvételi költségének súlyozott átlaga. Azt az eszközt nevezi a Csoport minősített eszköznek, amelynek használatba helyezése jelentős (jellemzően 6 hónapnál hosszabb) időt vesz igénybe.

7.24. Értékesítésre tartott eszközök és kötelezettségek

A Csoport azon eszközeit, amelyeket eladással és nem azok folyamatos használatával kíván realizálni az értékesítésre tartott eszközök, illetve az értékesítésre tartott eszközök kötelezettségei között mutatja ki a pénzügyi kimutatásokban, azok valószínűsíthető realizálható értékén. Egy eszköz, vagy eszközcsoport, illetve a hozzájuk tartozó kötelezettségek abban az esetben tekinthetők értékesítésre tartottnak és mutathatók ki ekként a pénzügyi kimutatásokban, amennyiben:

- azok azonnal értékesíthetők és
- értékesítésük nagyon valószínű

Az értékesítés nagyon valószínű, amennyiben:

- A vezetéség elkötelezte magát a kérdéses eszköz/eszközcsoporthoz értékesítése mellett
- A kérdéses eszköz/eszközcsoporthoz értékesítését aktívan hirdetik a piacon, illetve aktívan vevőt keresnek rá, ésszerű, az értékesítést kívánó eszközök és kötelezettségek nettó valószínűsített értéke közelítő áron
- Az értékesítés várhatóan egy éven belül megtörténik
- Az átcsoportosítás pillanatában már olyan lépések történtek a Csoport részéről, amelyek azt valószínűsítik, hogy az értékesítési terv valószínű és azt nem fogják időközben visszavonni.

Az értékesítésre tartott eszközöket és kötelezettségeiket valószínűsített értékén mutatja ki a Csoport.

7.25. Hosszú és rövid lejáratú eszközök és kötelezettségek bemutatása

A Csoport a pénzügyi kimutatásokban hosszú, illetve rövid lejáratú csoportokban mutatja be eszközeit és kötelezettségeit.

Egy eszköz abban az esetben rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan egyetlen üzleti cikluson belül a Csoport fel akarja azt használni, vagy értékesíteni kívánja
- Elsősorban kereskedési céllal tartja a Csoport
- Várhatóan a beszámolási időszakot követő 12 hónapon belül a Csoport vagy felhasználva, vagy értékesíti

vagy, ha

- pénzeszköz, vagy pénzeszköz-egyenértékes, kivéve, amennyiben az legalább a beszámoló fordulónapját követő 12 hónapig nem használható kötelezettségek kiegyenlítésére.

Minden más esetben az eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség abban az esetben rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan egyetlen üzleti cikluson belül a Csoportnak ki kell azt fizetnie
- Elsősorban kereskedési céllal tartja a Csoport
- Várhatóan a beszámolási időszakot követő 12 hónapon belül a Csoportnak ki kell azt fizetnie

vagy, ha

- A Csoport nem rendelkezik olyan visszavonhatatlan joggal, amely lehetővé teszi a számára, hogy a kötelezettséget a beszámoló fordulónapját követően legalább 12 hónapig ne fizesse ki. Azon kötelezettségek besorolása, amelyek a másik fél választási joga szerint valamilyen többlestípusú instrumentummal kiválthatók, ettől a tényről függetlenül.

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

7.26. Nyereségadók

Tárgyevi adó

A társasági adót az illetékes adóhatásnak kell fizetni. Az adófizetés alapja az adózó vállalat számviteli profitjának adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye.

Az egyéb nyereségadó kategóriába tartoznak bizonyos helyi (iparüzési adó) adónemek, amelyeket Magyarországon a vállalatok bizonyos nettó módon számolt eredményére vetnek ki.

Halasztott adó

A halasztott adókat a mérlegkötelezettség módszerét alkalmazva az eszközök és kötelezettségek konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő könyv szerinti értéke és a társasági adózás előjából kimutatott összegek között fennálló átmeneti különbségekre képezi a Csoport. Halasztott adót nem számol el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először (smer el a könyvekben egy olyan – nem akvizíció – tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre. A halasztott adókövetelés és adókötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételeire vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és adókövetelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a tovább vihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető, kivéve az alábbi eseteket:

- Amikor a levonható időbeli eltéréshez kapcsolódó halasztott adó eszköz olyan, nem üzleti kombinációból származó eszköz vagy kötelezettség felvételéből keletkezik, amely a tranzakció időpontjában nem érinti sem a számviteli eredményt, sem az adóalapot; illetve
- Leányvállalatokba, társult és közös vezetésű vállalkozásokba történő befektetésekhöz kapcsolódó levonható időbeli eltérések esetében halasztott adó eszköz csak olyan mértékig vehető fel, ameddig valószínűsíthető, hogy az előre látható jövőben az időbeli eltérések megfordulnak, és elegendő adóalapot képező nyereség áll rendelkezésre, amellyel szemben az időbeli eltérések érvényesíthetők lesznek.

Halasztott adó kötelezettség kerül felvételre valamennyi adóalapot képező időbeli eltérés vonatkozásában, kivéve az alábbi eseteket:

- Amikor a halasztott adó kötelezettség goodwill, vagy olyan, nem üzleti kombinációból származó eszköz vagy kötelezettség felvételéből keletkezik, amely a tranzakció időpontjában nem érinti sem a számviteli eredményt, sem az adóalapot; illetve
- Leányvállalatokba, társult és közös vezetésű vállalkozásokba történő befektetésekhöz kapcsolódó adóalapot képező időbeli eltérések esetében, ahol azok megfordulásának időpontja a Csoport által irányítható, és valószínű, hogy az előre látható jövőben az időbeli eltérések nem fordulnak meg.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban a mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadó csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyevi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban, vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

7.27. Mérlegen kívüli tételek

A függő kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatások részét képező pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban és eredménykimutatásban, ha csak nem üzleti kombinációk során keletkeztek. Ezek a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznát megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális.

A függő követelések nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatások részét képező pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek.

7.28. Kritikus számviteli feltételezések és becslések

A vezetés becsléseket és feltételezéseket fogalmaz meg a jövőre vonatkozóan. A korábbi tapasztalatokon és más tényezőknél – ideértve a jövőbeli eseményekkel kapcsolatos, adott körülmények között észszerűnek vélt várakozásokat is – alapuló becsléseket és döntéseket folyamatosan felülvizsgálja a Csoport. Az alábbiakban azon tételeket foglaltuk össze, amelyek lényeges becslésen alapulnak:

Telkek valós értékének a meghatározása

A Csoport befektetési célú telkeinek valós értékét – egy a Csoporttól független értékbecslő – az ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt. (a továbbiakban: „ESTON”) által elvégzett értékbecslés határozta meg.

A 2019. december 31-i valós érték meghatározásához az ESTON az összehasonlító árak módszere mellett maradványértékelést is alkalmazott. Tekintettel arra, hogy 2019-ben két lakóingatlanfejlesztési projekt már lezárult (A Budapest Albellus Kft. és a Budapest Stellata Kft. társasházai), az értékbecslési módszerek közül az értékbecslő a maradványértékelés eredményét alkalmazta. A lakások értékének megállapításakor a 2019. évvégéig megkötött adásvételi szerződések tény adataiból (880.000 Ft/m²) indult ki, amit a projekt méretre tekintettel 785.000 Ft/m²-re diszkontált. A kalkulációban alkalmazott árakat negatívan befolyásolta a 2020. január 1-től visszavezetett 27%-os áfa. (2016 és 2019 között a Kormányzat 5%-os áfával élénkítette a lakópiacot, mely 2019 végén eltörlésre került.) Bár a 2019-es értékelés fordulónapja még COVID előtti dátum, a felhasználás időpontjában (2020. tavasz) már jelentős bizonytalanságot okozott a COVID az ingatlanpiacon, mely szintén óvatosságra intette értékelés tekintetében a csoportot. A 2020. évvégi valós érték meghatározásánál a Csoportnak már rendelkezésre álltak az időközben befejezett társasház projektek eladási,

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

18

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

illetve a Budapest Auratus Kft. befejezett irodaprojekt bérbeadási és értékesítési adatai, így a tényadatok birtokában a még fejlesztés alatt álló telkek valós értéke a rajtuk tervezett fejlesztések és azok várható megtérülési adatainak fényében jobban becsülhető volt. 2020 folyamán kedvezően változott az adózási környezet is: 2021-től újból 5% áfával lehet az újjépítésű lakásokat értékesíteni, valamint bővül a lakásvásárláshoz igényelhető családtámogatási lehetőségek köre is. Szintén bizakodásra ad okot, hogy - a COVID ellenére - a piacon a lakások iránti kereslet töretlen. További információkat a 12. jegyzet tartalmaz.

Befektetési célú telkek valós értékének meghatározása

A Csoport befektetési célú telkeinek valós értékét - egy a Csoporttól független értékbecslő - az ESTON International Ingatlanértékelő Zrt. (a továbbiakban: „ESTON”) által elvégzett értékbecslés határozta meg. A 2019. december 31-i valós érték meghatározásához az ESTON az összehasonlító árak módszere mellett maradványértékelést is alkalmazott. Bár a 2019-es értékelés fordulónapja még COVID előtti dátum, a felhasználás időpontjában (2020. tavasz) már jelentős bizonytalanságot okozott a COVID az ingatlanpiacon, mely szintén óvatosságra intette értékelés tekintetében a csoportot.

A telkek valós értékét 2020. december 31-én a már elkészült egy irodafejlesztés tényadatain és annak tényleges profitfaktora, valamint a már elfogadott projekttervek és azok sorrendisége alapján becsülte meg a Csoport külső ingatlan értékbecslő társaság igénybevételeivel. 2020 folyamán kedvezően változott az adózási környezet is: 2021-től újból 5% áfával lehet az újjépítésű lakásokat értékesíteni, valamint bővül a lakásvásárláshoz igényelhető családtámogatási lehetőségek köre is. Szintén bizakodásra ad okot, hogy - a COVID ellenére - a piacon a lakások iránti kereslet töretlen. További információkat az 12.1 jegyzet tartalmaz.

A befejezett befektetési célú ingatlanok valós értékének a meghatározása

A befejezett befektetési célú ingatlanokat a Csoport a valós értékükön mutatja be, a valós érték különbözetet az eredményben elszámolva. Az ingatlanok valós értékét a Csoport külső szakértő segítségével évente határozza meg. További információkat az 12.1 jegyzet tartalmaz.

Megfelelő mértékű adóalapot képező nyereség realizálása, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető

Halasztott adókövetelés csak akkor vehető fel, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képező nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adókövetelés érvényesíthető.

Céltartalékok

A céltartalék képzés általában nagymértékben szubjektív megítélést igényel, különösen jogviták esetében. Ha egy kedvezőtlen hatású esemény bekövetkezését egy múltbeli esemény eredményeként értékeljük, és ha a bekövetkezés valószínűsége ötven százaléknál nagyobb, a kötelezettség teljes összegére a Csoport tartalékot képez. A Kopaszi Gát Kft. 2020-ban 1.065.187 EUR céltartalékot képzett Budapest Auratus Kft.-ben lévő üzletrész értékesítéshez kapcsolódóan. Az üzletrész értékesítés során a Kopaszi Gát Kft. vállalta, hogy biztosítja a Budapest Auratus Kft. irodaháza teljes bérbeadottságát a Master Lease időszak (amely lényegében egy 2 éves időszak) végéig. Abban az esetben, ha ez a kötelezettségvállalás nem valósul meg (vagyis az ingatlan teljes bérbeadható területe nem kerülne bérbeadásra meghatározott időpontig), a Kopaszi Gát Kft. ún. kompenzációs díjat köteles fizetni a Budapest Auratus Kft. felé a fennmaradó bérbe nem adott területre vonatkozóan. További információkat a 23. jegyzet tartalmaz.

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRŐL
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Immateriális javak összesen
<i>Bruttó érték</i>			
2019. január 1.	693	12 875	13 568
Növekedések	-	-	-
Csökkenések	-	-309	-309
2019. december 31.	693	12 566	13 259
Növekedések	-	-	-
Csökkenések	-	-	-
2020. december 31.	693	12 566	13 259
<i>Halmazott értékcsökkenés</i>			
2019. január 1.	-68	-5 855	-5 923
Éves értékcsökkenés	-70	-2 592	-2 662
Növekedések	-	309	309
Csökkenések	-	-	-
2019. december 31.	-138	-6 138	-6 276
Éves értékcsökkenés	-70	-2 283	-2 353
Növekedések	-	-	-
Csökkenések	-	-	-
2020. december 31.	-208	-10 421	-10 629
<i>Nettó érték 2019. január 1.</i>	625	7 020	7 645
<i>Nettó érték 2019. december 31.</i>	555	4 428	4 983
<i>Nettó érték 2020. december 31.</i>	485	2 145	2 630

9. Telkek

Megnevezés	Telkek beszerzési értéke	Telkek átértékelése	Telkek értéke összesen
2019. január 1.	18 721 331	4 024 462	22 745 793
Vásárlás	-	476	476
Eladás	-	-	-
Átértékelési különbözet	-	-	-
2019. december 31.	18 721 331	4 024 938	22 746 269
Vásárlás	-	476	476
Eladás	-	-	-
Átértékelési különbözet	-	4 807 162	4 807 162
2020. december 31.	18 721 331	8 832 576	27 553 907

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10. Gépek és berendezések

	Műszaki gépek, berendezések	Egyéb berendezések	Egyéb járművek	Irodatechnikai berendezések	Gépek és berendezések összesen
<i>Bruttó érték</i>					
2019. január 1.	201 792	33 948	50 628	36 406	322 774
Növekedések	23 080	-	56 825	846	80 751
Csökkenések	-	-	-	-	-
2019. december 31.	224 872	33 948	107 453	37 252	403 525
Növekedések	46 670	1 109	18 378	7 541	73 698
Csökkenések	-	-	-	-	-
2020. december 31.	271 542	35 057	125 831	44 793	477 223
<i>Halmazott értékcsökkenés</i>					
2019. január 1.	-54 358	-14 834	-42 296	-23 347	-134 835
Éves értékcsökkenés	-31 368	-4 974	-2 964	-3 190	-42 496
Növekedések	-	-	-	-	-
Csökkenések	-	-	-	-	-
2019. december 31.	-85 726	-19 808	-45 260	-26 537	-177 331
Éves értékcsökkenés	-38 713	-5 189	-13 294	-4 722	-61 918
Növekedések	-	-	-	-	-
Csökkenések	-	-	-	-	-
2020. december 31.	-124 439	-24 997	-58 554	-31 259	-239 249
Nettó érték 2019. január 1.	147 434	19 114	8 332	13 059	187 939
Nettó érték 2019. december 31.	139 147	14 139	62 192	10 715	226 194
Nettó érték 2020. december 31.	147 105	10 059	67 277	13 534	237 974

11. Befektetési célú ingatlanok

A Csoport összes befektetési célú ingatlanja saját tulajdonában áll és az alábbi kategóriákba volt sorolható:

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Befejezett befektetési célú ingatlanok	4 479 816	4 448 653	4 301 406
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	43 343 520	57 689 544	25 186 275
Befektetési célú telkek valószínű értéke	54 428 290	27 609 731	27 610 339
Összesen	102 251 626	89 747 928	57 098 020

A befektetési célú ingatlanokra hitelfelvételi költségeket aktivált a Csoport. Az aktiválási ráta 8%, értéke 2020. december 31-én 960.680 EUR, 2019. december 31-én 550.994 EUR és 2019. január 1-én 206.112 EUR volt.

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
 (minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befektetési telkek	Befektetési célú ingatlanok összesen
2019. január 1.	4 301 406	25 186 275	27 610 339	57 098 020
Beruházás	147 247	32 503 269	-	32 650 516
Valós érték átértékelés	-	-	-	-
Csökkenés	-	-	-608	-608
2019. december 31.	4 448 653	57 689 544	27 609 731	89 747 928
Növekedés	31 164	30 449 455	-	30 480 619
Budapart Auratus Kft. irodaház átsorolása befejezettbe	44 795 477	-44 795 477	-	-
Valós érték átértékelés	16 307 317	-	26 818 557	43 125 874
Budapart Auratus Kft. irodaház átsorolása értékesítésre tartott eszközök közé	-61 102 794	-	-	-61 102 794
2020. december 31.	4 479 817	43 343 521	54 428 288	102 251 626

A Budapart Auratus Kft. befejezett irodaházáról további információk a 40. jegyzetben találhatók.

11.1. Befejezett befektetési célú ingatlanok

Jelenleg a Csoport befejezett befektetési célú ingatlanait a Kopaszi Gát Kft. közparkként használt telkei és a rajtuk lévő épületek és felépítmények jelentik. Ezek magukban foglalják a Kopaszi Gát földnyelvet, a lágmányosi Duna-öblöt és az öböl mellett létesített közparkot, valamint a földnyelven lévő épületeket és felépítményeket, amelyeket a Társaság bérbead.

A földnyelv, az öböl, illetve az öböl melletti közpark telkei forgalomképtelenek, amelyek ugyan a Csoport tulajdonában állnak, de amelyeket a Csoport nem értékesíthet, ezért ezen telkeknek mind a könyv szerinti, mind a valós értéke nulla. Az ezeken a telkeken elhelyezkedő épületek és felépítmények könyv szerinti értéke megegyezik a valós értékükkel, így a valós érték különbözetük szintén nulla.

A Kopaszi Gát Kft. befektetési célú ingatlana a következő tételekből állt:

Kopaszi Gát Kft.	Telkek bekerülési értéken	Valós érték különbözet	Egyéb építmények	Épületek	Valós érték átértékelés	Befektetési célú ingatlan
2019. január 1.	-	-	718 784	3 582 622	-	4 301 406
Fejlesztés	-	-	140 632	6 615	-	147 247
Eladás	-	-	-	-	-	-
2019. december 31.	-	-	859 416	3 589 237	-	4 448 653
Fejlesztés	-	-	31 164	-	-	31 164
Eladás	-	-	-	-	-	-
2020. december 31.	-	-	890 580	3 589 237	-	4 479 817

11.2. Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

A Csoport fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze 2020. december 31-én:

2020. december 31	Telkek bekerülési értéke	Telkek valós érték különbözete	Befejezetlen beruházás	Összesen
Kopaszi Gát Kft.	-	-	5 537 946	5 537 946
Budapart Barbus Kft. irodaháza	2 088 293	981 707	1 090 861	4 160 861
Bpart Aspius Kft. irodaháza	3 155 810	1 944 190	28 529 649	33 629 649
Budapart Silurus Kft. irodaháza	-	-	15 065	15 065
Összesen	5 244 103	2 925 897	35 173 521	43 343 521

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Csoport fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze 2019. december 31-én:

2019. december 31.	Telek bekerülési értéke	Telek valós érték különbözete	Befejezetlen beruházás	Összesen
Kopaszi Gát Kft.	-	-	3 987 940	3 987 940
Budapart Auratus Kft. irodaháza	2 064 550	1 995 450	33 139 715	37 199 715
Budapart Barbus Kft. irodaháza	2 088 293	981 707	16 283	3 086 283
Bpart Aspius Kft. irodaháza	3 155 810	1 944 190	8 315 606	13 415 606
Budapart Silurus Kft. irodaháza	-	-	-	-
Összesen	7 308 653	4 921 347	45 459 544	57 689 544

A Csoport fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze 2019. január 1-én:

2019. január 1.	Telek bekerülési értéke	Telek valós érték különbözete	Befejezetlen beruházás	Összesen
Kopaszi Gát Kft.	-	-	2 719 160	2 719 160
Budapart Auratus Kft. irodaháza	2 064 550	1 995 450	10 146 376	14 206 376
Budapart Barbus Kft. irodaháza	2 088 293	981 707	5 883	3 075 883
Bpart Aspius Kft. irodaháza	3 155 810	1 944 190	84 856	5 184 856
Budapart Silurus Kft. irodaháza	-	-	-	-
Összesen	7 308 653	4 921 347	12 956 275	25 186 275

A Kopaszi Gát Kft.-ben nyilvántartott befejezetlen beruházások olyan infrastrukturális és közműberuházások, amelyek a tervezett további társasház és irodaprojektek megvalósításához szükségesek. Ezeket a tételeket a Kopaszi Gát Kft. vagy még nem számlázta át a már fejlesztés alatt álló projektekbe, vagy a kapcsolódó projekt még olyan fázisban van, hogy nincs még hozzá külön projektcég.

A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

	Kopaszi Gát Kft.	Budapart Auratus Kft.	Budapart Barbus Kft.	Bpart Aspius Kft.	Budapart Silurus Kft.	Összesen
2019. január 1.	2 719 160	14 206 376	3 075 883	5 184 856	-	25 186 275
Fejlesztés	1 268 780	22 993 339	10 400	8 230 750	-	32 503 269
Eladás	-	-	-	-	-	-
2019. december 31.	3 987 940	37 199 715	3 086 283	13 415 606	-	57 689 544
Fejlesztés	1 550 006	7 595 762	1 074 578	20 214 042	15 065	30 449 453
Eladás	-	-	-	-	-	-
Átsorolás befejezettbe	-	-44 795 477	-	-	-	-44 795 477
2020. december 31.	5 537 946	-	4 160 861	33 629 648	15 065	43 343 520

11.3. Befektetési célú telkek

A Csoport befektetési célú valós értéken értékelt telkei a Kopaszi Gát Kft. tulajdonában állnak.

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Kopaszi Gát Kft. fejlesztési telkek könyv szerinti értéken	22 428 970	22 420 053	22 420 661
Valós értékre való átvértékelés	31 999 320	5 189 678	5 189 678
Kopaszi Gát Kft. fejlesztési telkek valós értéken	54 428 290	27 609 731	27 610 339

KOPASZI GÁT KFT.
 KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
 A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
 (minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. A valós érték hierarchia

	Megfigyelhető aktív piaci ár alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven nem megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Valós érték összesen	Saját tőkén keresztül az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt profittartalom	Eredményen keresztül elszámolt profittartalom	Eredmény- tartalékban elszámolt profittartalom
2020. december 31.	1. szint	2. szint	3. szint				
Kopaszi Gát Kft. iroda fejlesztési telkei	-	-	54 428 290	54 428 290	-	26 818 559	5 180 761
Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületei és építményei	-	-	4 479 816	4 479 816	-	-	-
Budapart Auratus Kft. irodaháza	-	61 102 793	-	61 102 793	-	16 307 315	1 995 450
Budapart Barbus Kft. telek	-	-	3 070 000	3 070 000	-	-	981 707
Bpart Aspius Kft. telek	-	-	5 100 000	5 100 000	-	-	1 994 190
Befektetési célú ingatlanok	-	61 102 793	67 078 106	128 180 899	-	43 125 874	10 152 108
Kopaszi Gát Kft. társasház fejlesztési telkei	-	-	27 553 907	27 553 907	8 832 576	-	-
Telkek	-	-	27 553 907	27 553 907	8 832 576	-	-
Valós értéken tartott eszközök összesen	-	61 102 793	94 632 013	155 734 806	8 832 576	43 125 874	10 152 108
2019. december 31	1. szint	2. szint	3. szint				
Kopaszi Gát Kft. iroda fejlesztési telkei	-	-	27 609 731	27 609 731	-	-	5 189 678
Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületei és építményei	-	-	4 448 653	4 448 653	-	-	-
Budapart Auratus Kft. telek	-	-	4 060 000	4 060 000	-	-	1 995 450
Budapart Barbus Kft. telek	-	-	3 070 000	3 070 000	-	-	981 707
Bpart Aspius Kft. telek	-	-	5 100 000	5 100 000	-	-	1 994 190
Befektetési célú ingatlanok	-	-	44 288 384	44 288 384	-	-	10 161 025
Kopaszi Gát Kft. társasház fejlesztési telkei	-	-	22 746 269	22 746 269	4 024 938	-	-
Telkek	-	-	22 746 269	22 746 269	4 024 938	-	-
Valós értéken tartott eszközök összesen	-	-	67 034 653	67 034 653	4 024 938	-	10 161 025

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megfigyelhető aktív piaci ár alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven nem megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Valós érték összesen	Saját tőkéen keresztül az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt profit tartalom	Eredményen keresztül elszámolt profit tartalom	Eredmény- tartalékban elszámolt profit tartalom
2019. január 1.	1. szint	2. szint	3. szint				
Kopaszi Gát Kft. iroda fejlesztési telkei	-	-	27 610 339	27 610 339	-	-	5 189 678
Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületei és építményei	-	-	4 301 406	4 301 406	-	-	-
Budapart Auratus Kft. telek	-	-	4 060 000	4 060 000	-	-	1 995 450
Budapart Barbus Kft. telek	-	-	3 070 000	3 070 000	-	-	981 707
Bpart Asplus Kft. telek	-	-	5 100 000	5 100 000	-	-	1 994 190
Befektetési célú ingatlanok	-	-	44 141 745	44 141 745	-	-	10 161 025
Kopaszi Gát Kft. társasház fejlesztési telkei	-	-	22 745 793	22 745 793	4 024 462	-	-
Telkek	-	-	22 745 793	22 745 793	4 024 462	-	-
Valós értéken tartott eszközök összesen	-	-	66 887 538	66 887 538	4 024 462	-	10 161 025

Minden, a fenti táblázatban felsorolt, valós értéken bemutatott ingatlant a számára elérhető lehető legjobb módon hasznosít a Csoport.

A Budapart Auratus Kft. befektetési ingatlanában 2019. január 1-én és 2019. december 31-én még csak a telek volt valós értéken bemutatva, a fejlesztés alatt álló Irodaház bekerülési értéken szerepelt a könyvekben. A telek valós értéke – a többi fejlesztési telekhez hasonlóan – objektíven megfigyelhető alapadatokon alapuló becslésen alapult, ezért a két időszakban a valós értéket a 3. hierarchiaszintre sorolta be a Csoport. 2020. december 31-én azonban már befejezett és működő volt az Irodaház, azaz már a teljes Irodaház, nemcsak annak telke valós értéken lett bemutatva. A Budapart Auratus Kft.-t a beszámoló fordulónapját követően teljes egészében értékesítették és a vételárat – amelyet a konszolidált pénzügyi kimutatások előkészítéséig teljes egészében ki is fizettek – az Irodaház valós értéke alapján határozták meg. Ezek alapján a Budapart Auratus Kft. Irodaháza 2020. december 31-i pénzügyi kimutatásokban szereplő valós értékét tényleges piaci árának tekintette a Csoport és valós értékét a valós érték hierarchiatáblázatban a 2. szintre sorolta be.

12.1. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek

12.1.1 Telkek valós értéke

A Csoport a fejlesztési telkeit aszerint bontja meg, hogy az adott telken bérbeadási célú iroda-, vagy szállodafejlesztést, vagy eladásra szánt társasház fejlesztést tervez-e. Mind a két típusú telket valós értékükön mutatja be, de, míg az iroda és szállodafejlesztési telkeket a befektetési ingatlanok között, addig a társasház fejlesztésre szánt telkeket a tárgyi eszközök között mutatja ki. Előbbiek valós érték különbözetét az eredményben, míg utóbbiakét a saját tőkében számolja el.

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
<i>Beszerezési érték</i>			
Befektetési célú fejlesztési telkek	22 428 970	22 428 970	22 420 661
Társasházak fejlesztési telkei	18 721 331	18 721 331	18 721 331
Telkek beszerzési értéke összesen	41 150 301	41 150 301	41 141 992
<i>Valós érték különbözet</i>			
Befektetési célú fejlesztési telkek	31 999 320	5 180 761	5 189 678
Társasházak fejlesztési telkei	8 832 576	4 024 938	4 024 462
Telkek valós érték különbözete összesen	40 831 896	9 205 699	9 214 140
Befektetési célú fejlesztési telkek	54 428 290	27 609 731	27 610 339
Társasházak fejlesztési telkei	27 553 907	22 746 269	22 745 793
Telkek valós értéke összesen	81 982 197	50 356 000	50 356 132

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

25

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE**

[minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük]

A Csoport befektetési célú telkeinek valós értékét - egy a Csoporttól független értékbecslő - az ESTON International Ingatlanértékelési Zrt.(a továbbiakban: „ESTON”) által elvégzett értékbecslés határozta meg. Az ESTON értékbecslő az értékbecslők országos egyesületének tagja, továbbá az ingatlanok értékbecslése terén megfelelő képzettséggel és tapasztalattal rendelkezik.

A 2019. december 31-i valós érték meghatározásához az ESTON az összehasonlító árak módszere mellett maradványértékelést is alkalmazott. Tekintettel arra, hogy 2019-ben két lakóingatlanfejlesztési projekt már lezárult (A Budapest Albellus Kft. és a Budapest Stellata Kft. társaságai), az értékbecslési módszerek közül az értékbecslő a maradványértékelés eredményét alkalmazta. A lakások értékének megállapításakor a 2019. évvégéig megkötött adásvételi szerződések tény adataiból (880.000 Ft/m²) indult ki, amit a projekt mérete tekintettel 785.000 Ft/m²-re diszkontált.

A kalkulációban alkalmazott árakat negatívan befolyásolta a 2020. január 1-től visszavezetett 27%-os áfa, (2016 és 2019 között a Kormányzat 5%-os áfával élénkítette a lakáspiacot, mely 2019 végén eltörlésre került.) Bár a 2019-es értékelés fordulónapja még COVID előtti dátum, a felhasználás időpontjában (2020. tavasz) már jelentős bizonytalanságot okozott a COVID az ingatlanpiacon, mely szintén óvatosságra intette értékelés tekintetében a csoportot. A 2020. évvégi valós érték meghatározásánál a Csoportnak már rendelkezésre álltak az időközben befejezett társasház projektek eladási, illetve a Budapest Auratus Kft. befejezett irodaprojekt bérbeadási és értékesítési adatai, így a tényadatok birtokában a még fejlesztés alatt álló telkek valós értéke a rajtuk tervezett fejlesztések és azok várható megtérülési adatainak fényében jobban becsülhető volt. 2020 folyamán kedvezően változott az adózási környezet is: 2021-től újból 5% áfával lehet az újjépítési lakásokat értékesíteni, valamint bővül a lakásvásárláshoz igényelhető családtámogatási lehetőségek köre is. Szintén bizakodásra ad okot, hogy - a COVID ellenére - a piacon a lakások iránti kereslet töretlen.

A 2020. december 31-i ESTON értékelés az alábbi feltételezések alapján készült:

- A Nemzetközi Értékbecslési Standardoknak is megfelelő értékbecslést a hasonló ingatlanok esetében a piaci összehasonlító és a maradványértékelési módszerek alkalmazásával végezte az értékbecslő, amely során a maradványértékelés módszer eredményét tekintette az ingatlanra érvényes becslött értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt. Az input adatokat a Kopaszi Gáton megvalósuló komplex ingatlanfejlesztés már elkészült projektjeinek adatai alapján vette figyelembe, matematikai átlaguk alapján. A benchmarkot a már elkészült öt társasház és egy irodafelújítás összes tényadata (a valós költség és bevétel adatok) alapján képezte a szakértő. A kapott profitáritalom adatokat mind a társasházfejlesztésre mind irodafelújításra ellenőrizték telek piaci adatokkal és maradványértékeléssel.
- A fenti módszerrel meghatározásra került, hogy
 - egy irodafelújítási, illetve egy társasházfejlesztési projekt esetében mekkora a négyzetméterenként várható profitáritalom;
 - az egyes projekteknek a várható profitáritalom alapján mekkora a teljes várható profitja.
- Majd az egyes projektek várható profitját egy véletlengenerátor segítségével -20% és +8% értékben módosították az előre nem látható tényezők és kockázatok figyelembevétele érdekében.
- Az egyes projektek tervezett időbeli sorrendje alapján meghatározták a projektenként várható profit jelenértékét.
- Az ingatlan értékbecslés főbb paraméterei a következők voltak:

Ingatlanok típusa:	Fejlesztési telkek
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gáton található, egy egységként kezelt ingatlanfejlesztési terület
Értékelési jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület	127 933,00 m ²
Fejlesztési potenciál	402 126,95 m ²
Vizsgált projektek száma:	17
Megvalósítási időhorizont:	10 év
Diszkontárta	10,5%
Alkalmazott árfolyam:	360 HUF/EUR

12.1.2 Telkek valós értékének érzékenysége

2020. december 31.

Alkalmazott feltételezés	Alkalmazott érzékenység	Telkek valós értékére gyakorolt hatás
Négyzetméterenkénti profit	+10%	8 000 000
	-10%	-8 000 000
	+5%	4 000 000
	-5%	-4 000 000
Diszkontárta	0,50%	-2 319 522
	-0,50%	2 459 792
	1%	-4 610 592
	-1%	4 951 555

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másként nem jeleztük)

12.1.3 Budapest Auratus Kft. irodaházának valós értéke

A Kopaszi Gát Kft. 2020. decemberében eladta a Budapest Auratus Kft.-ben lévő részesedésének 49%-át a Market Asset Management Kft.-nek, majd a maradék 51%-ot is 2021. márciusában. Az üzletreszek vételárának meghatározásakor a szerződő felek az irodaház valós értékéből indultak ki, amely a vételárát meghatározó számítások szerint 61.102.794 EUR volt. Ezt az értéket, mint aktív, tényleges piaci tranzakciós értéket tekintettük az irodaház év végéi valós értékének. Tekintettel, hogy ez az érték tényleges, megkötött szerződésen alapuló érték, érzékenységi vizsgálat bemutatása nem szükséges.

12.1.4 Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületeinek és építményeinek valós értéke

A Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületeinek és építményeinek valós értékét szintén az ESTON által elvégzett értékbécslés határozta meg. Az értékelt ingatlanok a Kopaszi-gát felépítményes, bérbeadással hasznosított részei. Az épületek nagyrészt bérbe adottak, egy kisebb részük kiadásra vár. Funkciójuk vendéglátó, strand, csónakház, iroda. Több étterem és egy rendezvényközpont kapott itt helyet, a terület a fővárosiak egyik népszerű rekreációs célpontja, illetve itt működik az egyik budapesti vízrendőr állomás, valamint egy evezősklub. Az értékelés a hozam alapú módszerrel történt az ingatlanok jövedelemtermelő és egyedi jellege miatt. Ellendrzésképp piaci összehasonlítást végezett az értékbécsld és megállapítása szerint a módszerek eredményei nagyságrendileg megerősítették egymást. A hozamalapú ingatlan értékbécslés főbb paraméterei a következők voltak:

Ingatlanok típusa:	Bérbeadott ingatlanok és felépítmények
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gát Kft. felépítményes, bérbeadással hasznosított részei
Értékelési jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület:	164 597 (111 192 + 5 562 + 47 843 m ²)
Felépítmények száma:	16 db
Felépítmények nettó területe:	4 537 m ²
Összes bérbe adható terület:	4 537 m ²
Átlagos bérleti díj:	6,6 EUR/hó/ m ²
Hozam	8,00 % (7,50% exit)

13. Készletek

Készleteken az értékesítésre szánt kulcsrakész ingatlanokat (lakások, parkolók, tárolók), illetve a társasházakban lévő üzlethelyiségek, vagy a még folyamatban lévő, értékesítésre szánt ingatlanfejlesztéseket tartja nyilván a Társaság, amelyek összefoglalva a következők:

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Befejezett értékesítendő ingatlanok	8 552 101	5 866 584	-
Még fejlesztés alatt álló értékesítendő ingatlanok	26 536 812	61 690 417	47 737 299
Összesen:	35 088 913	67 557 001	47 737 299

A készleten lévő értékesítendő ingatlanok mozgását az alábbi táblázat foglalja össze:

	Fejlesztés alatt álló társasházi ingatlanok	Kulcsrakész társasházi ingatlanok	Társasházi ingatlanok összesen
2019. január 1.	47 737 299	-	47 737 299
Fejlesztés	54 404 115	-	54 404 115
Átsorolás	-39 495 839	39 495 839	-
Értékesítés	-	-33 629 255	-33 629 255
Árfolyamhatás	-955 158	-	-955 158
2019. december 31.	61 690 417	5 866 584	67 557 001
Fejlesztés	27 234 896	-	27 234 896
Átsorolás	-57 538 356	57 538 356	-
Értékesítés	-	-54 734 893	-54 734 893
Árfolyamhatás	-4 850 145	-117 946	-4 968 091
2020. december 31.	26 536 812	8 552 101	35 088 913

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

14. Fedezetül szolgáló eszközök

A Csoport valamennyi befektetési, vagy eladásra szánt kulcsrakész ingatlanán – akár már befejezett, vagy még fejlesztés alatt álló, illetve gépén és berendezésén – jelzálog van, amelyet vagy az Kopaszi Gát Kft-t hitelező Eximbank Zrt, vagy a Kopaszi Gát Kft. tulajdonosi kölcsönét nyújtó Sinus Investment Zrt, tett rá, vagy az adott fejlesztési projektet finanszírozó bank.

Banki hiteleink fedezetére a hitelek felvevő társaságok a következő fedezeteket nyújtották:

Kopaszi Gát Kft. (Hitelező: Eximbank)	Budapest Ballerus Kft. (Hitelező: OTP Bank Nyrt.)	Budapest Auratus Kft. (Hitelező: K&H Bank Zrt.)
Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog
Jogon és követelésen alapított zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog
Ingó jelzálogjog	Ingó jelzálogjog	Ingó jelzálogjog
Fizetésiszámla-követelésen alapított jelzálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog
Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog
Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Tulajdonosi kötelezettségvállalás

15. Vevők

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Vevőkövetelések harmadik felektől	130 065	89 357	47 743
Vevőkövetelések kapcsolt felektől	177 076	60 335	35 358
Összesen:	307 141	149 692	83 101

A Csoportnak nincs a teljes vevőkövetelés 10%-át meghaladó vevője. A Csoport tevékenységéből fakadón a befejezett befektetési ingatlanoknak több kisebb bérleje, illetve az eladott társasházi ingatlanoknak több, elsősorban magánszemély vevője van. A vevői követelések lejáratí szerkezete a következő:

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Nem lejárt	243 314	68 218	83 101
>30 nap késedelem	11 076	18 433	-
31-90 nap késedelem	9 975	43 981	-
91-180 nap késedelem	8 615	11 083	-
180-360 nap késedelem	10 122	5 567	-
360 < nap késedelem	24 039	2 410	-
Összesen:	307 141	149 692	83 101

A vevőkövetelések egyenlege, illetve a késedelmesen fizető vevők nagyságrendje és utólagos fizetési hajlandósága nyomán értékesítés képességét nem találtuk jelenleg szükségesnek.

16. Egyéb követelések

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Elszámoló számla fedezetkezelővel	2 241 427	15 963 121	7 878 536
Szállítóknak adott előlegek	1 379 344	6 868 244	14 597 184
Kötbér	109 721	151 766	-
Működési költségek elhatárolása	2 026	40 107	-
Általános forgalmi adó követelés	649 687	725 088	793 648
Egyéb adókövetelés	2 236	175	3 273
Egyéb	6 025	14 920	20 135
Összesen	4 390 466	23 763 421	23 292 776

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Adókövetelések

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Társasági adó	23 945	127 137	-
Innovációs járulék	20 606	25 490	-
Helyi iparüzési adó	24 092	-	-
Összesen	68 643	152 627	-

18. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékek

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Házipénztár	1 391	795	536
Bankszámlák	17 783 840	7 980 006	3 334 031
Korlátozott felhasználású bankszámlák	11 806 084	20 472 764	37 609 051
Összesen	29 591 315	28 453 565	40 943 598

A korlátozott felhasználású számlákon a vevőkkel kötött szerződések alapján a kulcsrakész ingatlanokra vételár előlegként, vagy foglalóként kapott összegek vannak addig, amíg a fejlesztést finanszírozó bank hitelét az adott projektársaság vissza nem fizette.

19. Hitelek és kölcsönök

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Bankhitelek	31 462 925	59 148 152	52 798 637
Anyavállalati kölcsön	49 122 203	45 435 576	42 007 747
Hosszú hitelek és kölcsönök összesen	80 585 128	104 583 728	94 806 384
Bankhitelek	9 988 893	35 548 047	24 099 431
Anyavállalati kölcsön	-	-	-
Rövid hitelek és kölcsönök összesen	9 988 893	35 548 047	24 099 431
Bankhitelek összesen	41 451 818	94 696 199	76 898 068
Anyavállalati kölcsönök összesen	49 122 203	45 435 576	42 007 747
Hitelek és kölcsönök összesen	90 574 021	140 131 775	118 905 815

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

19.1. Beruházási és fejlesztési bankhitelek

A Csoport a következő hosszulejáratú beruházási és fejlesztési bankhitelekkel rendelkezett:

	Eximbank Zrt. fejlesztési hitel Kopaszi Gát Kft.	K&H Bank Zrt. beruházási hitel 1 Budapest Auratus Kft.	K&H Bank Zrt. beruházási hitel 2 Budapest Auratus Kft.	Unicredit Bank Zrt.'s projekthitel Bpart Gavia Kft.	Unicredit Bank Zrt.'s Projekthitel Bpart Tower Kft.	Összesen
Folyósítási deviza	EUR	EUR	EUR	HUF	HUF	
Lejárat	2025.12.01	2025.12.30	2025.12.30	2020.06.16	2020.06.16	
<i>Bruttó</i>						
2019. január 1.	31 624 048	8 768 001	-	7 363 816	5 631 089	53 386 954
Folyósítás	-	19 283 573	-	-	-	19 283 573
Törlesztés	-702	-44 215	-	-	-	-44 917
Átsorolás rövidbe	-	-48 027	-	-7 363 816	-5 631 089	-13 042 932
2019. december 31	31 623 346	27 959 332	-	-	-	59 582 678
Folyósítás	-	2 040 667	7 000 000	-	-	9 040 667
Törlesztés	-	-275 046	-64 176	-	-	-339 222
Átsorolás rövidbe	-	-	-1 120 969	-	-	-1 120 969
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök kötelezettségek közé	-	-29 724 953	-5 814 855	-	-	-35 539 808
2020. december 31.	31 623 346	-	-	-	-	31 623 346
<i>Kezdeti tranzakciós költségek</i>						-
2019. január 1.	-228 409	-359 908	-	-	-	-588 317
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	38 330	115 461	-	-	-	153 791
2019. december 31	-190 079	-244 447	-	-	-	-434 526
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	29 658	223 522	-	-	-	253 180
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök kötelezettségei közé	-	20 925	-	-	-	20 925
2020. december 31.	-160 421	-	-	-	-	-160 421
Nettó 2019. január 1.	31 395 639	8 408 093	-	7 363 816	5 631 089	52 798 637
Nettó 2019. december 31.	31 433 267	27 714 885	-	-	-	59 148 152
Nettó 2020. december 31.	31 462 925	-	-	-	-	31 462 925

A táblázatban felsorolt bankhiteleket évi kamatlába 2,4% és 4,2% között van. A bankok által előírt csoport szintű kovenánsok mind 2020. december 31-én, mind 2019. december 31-én, illetve 2019. január 1-én is teljesültek. A biztosítókkal fedezett hitelek meghatározott beruházási projektekhez lettek igénybe véve, melyekre a biztosítékot a finanszírozott eszközök jelentik.

A beruházási hitelek éven túli törlesztőrészeinek az esedékességét a következő tábla foglalja össze 2020. december 31-én:

Esedékesség	2022	2023	2024	2025	Összesen
Eximbank fejlesztési hitel - Kopaszi Gát Kft.	-	-	2 734 459	28 888 886	31 623 345
Összesen	-	-	2 734 459	28 888 886	31 623 345

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A beruházási hitelek éven túli törlesztőrészeinek az esedékességét a következő tábla foglalja össze 2019. december 31-én:

Esedékesség	2021	2022	2023	2024	2025	Összesen
Eximbank hitel – Kopaszi Gát Kft.	-	-	-	2 734 459	28 888 886	31 623 345
K&H Bank 1. projekthitel – Budapest Auratus Kft. (*)	-	1 154 978	1 190 020	1 226 124	24 388 211	27 959 333
Összesen	-	1 154 978	1 190 020	3 960 583	53 277 097	59 582 678

(*) A Budapest Auratus Kft. hosszú lejáratú projekthitele a Budapest Auratus Kft., mint leányvállalat 2021. márciusi eladása miatt 2020. december 31-én az értékesítésre tartott eszközök kötelezettségeiként vannak kimutatva a mérlegben. Tekintettel a Budapest Auratus Kft. 2021. évi eladására, ezek a törlesztőrészek már nem a Csoportot fogják terhelni.

19.2. Tulajdonosoktól kapott hosszú lejáratú kölcsönök

	Folyó- sítási deviza	Lejárat	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Constellation S.A. ("Constellation")	EUR	2022.09.11	-	45 435 576	42 007 747
Sinus Investment Zrt. ("Sinus")	EUR	2022.09.11	49 122 203	-	-
Anyavállalati és kapcsoló vállalati kölcsönök			49 122 203	45 435 576	42 007 747

	Constellation	Sinus	Összesen
2019. január 1.	42 007 747	-	42 007 747
Kölcsönfelvétel	-	-	-
Kölcsöntörlesztés	-	-	-
Tőkésített kamat	3 427 829	-	3 427 829
Átvállalás	-	-	-
2019. december 31.	45 435 576	-	45 435 576
Kölcsönfelvétel	-	-	-
Kölcsöntörlesztés	-	-	-
Tőkésített kamat	3 686 627	-	3 686 627
Átvállalás	-49 122 203	49 122 203	-
2020. december 31.	-	49 122 203	49 122 203

A Constellation Hungary S.A. részesedésének megvásárlásával egyidejűleg a Sinus Investment Zrt. átvállalta a Constellation Hungary S.A. által korábban önerő, illetve infrastruktúra fejlesztés és projektelőkészítés céljából a Csoport rendelkezésre bocsátott, hosszú lejáratú anyavállalati kölcsönt. A kölcsön EUR-ban denominált, kamata 8%, lejáratá 2022. szeptember 11.

19.3. Finanszírozási tevékenységhez tartozó kötelezettségek változása

	2020. január 1.	Pénzáramok	Deviza átváltási különbségek	Egyéb mozgások	Átsorolás értékesítésre tartott eszközök kötelezettségei közé	2020. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek	59 148 152	7 580 473	-	253 183	-35 518 883	31 462 925
Hosszú lejáratú anyavállalati kölcsön	45 435 576	-	-	3 686 627	-	49 122 203
Rövid lejáratú bankhitelek	35 548 048	-26 625 844	-	2 187 658	-1 120 969	9 988 893
Hitelek és kölcsönök összesen	140 131 776	-19 045 371	-	6 127 468	-36 639 852	90 574 021
	2019. január 1.	Pénzáramok	Deviza átváltási különbségek	Egyéb mozgások	Átsorolás értékesítésre tartott eszközök kötelezettségei közé	2019. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek	52 798 637	6 195 724	-	153 791	-	59 148 152
Hosszú lejáratú anyavállalati kölcsön	42 007 747	-	-	3 427 829	-	45 435 576
Rövid lejáratú bankhitelek	24 099 431	10 050 725	-	1 397 892	-	35 548 048
Hitelek és kölcsönök összesen	118 905 815	16 246 448	-	4 979 512	-	140 131 776

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

31

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

20. Rövid lejáratú bankhitelek

A Csoport a rövid lejáratú bankhitelek között az alábbi tételeket mutatta ki:

	Folyósítási deviza	Lejárat	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
OTP Bank Nyrt. - rüjlöző hitel	HUF	2021. december 31.	9 988 893	-	-
K&H Bank	EUR	2021. december 31.	1 120 969	48 027	52 935
Unicredit Bank Zrt.	HUF	2020. június 16.	-	21 470 036	114 052
Unicredit Bank Zrt.	HUF	2020. június 16.	-	14 022 677	64 205
K&H Bank Zrt.	HUF	2019. szeptember 24.	-	-	12 831 063
K&H Bank Zrt.	HUF	2019. október 17.	-	-	6 915 263
Eximbank Zrt. Átsorolás értékesítésre tartott eszközök kötelezettségei közé	EUR	2025. december 1.	-	7 307	4 121 913
			-1 120 969	-	-
Összesen			9 988 893	35 548 047	24 099 431

A Csoport rövid távú bankhitelei az alábbiak szerint alakultak:

	Budapest Ballerus Kft.	Budapest Auratus Kft.	Bpart Gavia Kft.	Bpart Tower Kft.	Budapest Albellus Kft.	Budapest Stellata Kft.	Kopaszi Gát Kft.	Összesen
2019. január 1.	-	52 935	114 052	64 205	12 831 063	6 915 263	4 121 913	24 099 431
Felvétel	-	-	13 992 168	8 327 383	-	-	-	22 319 551
Törlesztés	-	-4 908	-	-	-12 831 063	-6 915 263	-4 114 606	-23 865 840
Átsorolás	-	-	7 363 816	5 631 089	-	-	-	12 994 905
2019. december 31.	-	48 027	21 470 036	14 022 677	-	-	7 307	35 548 047
Felvétel	9 988 893	1 120 969	-	-	-	-	-	11 109 862
Törlesztés	-	-48 027	-21 470 036	-14 022 677	-	-	-7 307	-35 548 047
Átsorolás	-	-1 120 969	-	-	-	-	-	-1 120 969
2020. december 31.	9 988 893	-	-	-	-	-	-	9 988 893

21. Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek

Az vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek a vevőktől a kulcsrakész ingatlanok adásvételére vonatkozó szerződésben foglalt fizetési feltételek szerint a következőket tartalmazzák:

- A vevőktől kapott regisztrációs díjak, amelyek az adás-vétel elismerés alapján vagy beleszámítanak a vissza nem térítendő foglalóba, vagy annak megfizetése után a vevőnek visszajárnak.
- A vevőktől kapott vissza nem térítendő foglalók, amelyek a kulcsrakész ingatlanok adásvételére vonatkozó vételi szándékot biztosítják és amelyek a vételár megfizetett részleteinek minősülnek az ingatlan átadásának napján. Ezek biztosítékot jelentenek a Csoport számára arra az esetre, ha a vevő időközben visszalépne az ügylettől. Amennyiben ez a helyzet állna elő, akkor a foglaló összegére a vevő nem jogosult. Az általános szerződéses feltételek szerint a szerződés aláírásakor, szerződéstípustól függően - 10% -20% foglalót kell fizetni.
- A vevőktől a kulcsrakész ingatlanok adásvételére vonatkozó szerződésben rögzített fizetési ütemezés szerint kapott, visszafizetendő vételár részletfizetések, amelyek a vételár megfizetett részleteinek minősülnek az ingatlan átadásának napján.

**KOPASZI GÁT KFT.,
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek az alábbi társaságak fejlesztésével kapcsolatban álltak fenn:

	Bpart Gavia Kft.	Bpart Tower Kft.	Budapest Albellus Kft.	Budapest Stellata Kft.	Budapest Ballerus Kft.	Összesen
2019. január 1.	6 574 459	3 649 413	5 584 995	4 850 413	-	20 659 280
Új befizetés	2 593 148	1 575 389	18 205 600	18 269 444	10 194 148	50 837 730
Elismerés árbevételként	-	-	-23 300 464	-19 847 156	-	-43 147 620
Elismerés egyéb bevételként	-	-	-	-	-	-
Árfolyamhatás	-179 220	-99 483	-65 893	-57 226	-	-401 823
2019. december 31.	8 988 387	5 125 319	424 238	3 215 475	10 194 148	27 947 567
Új befizetés	35 985 969	21 777 158	665 778	3 236 156	378 106	62 043 167
Elismerés árbevételként	-43 650 475	-25 803 933	-1 057 339	-6 255 002	-	-76 766 750
Elismerés egyéb bevételként	-42 800	-	-	-	-	-42 800
Árfolyamhatás	-528 548	-301 386	-24 947	-189 080	-966 285	-2 010 245
2020. december 31.	752 533	797 157	7 730	7 549	9 605 970	11 170 939

A Budapest Albellus Kft. és a Budapest Stellata Kft. társaságait 2019. harmadik negyedévében fejezte be a Csoport és akkor kezdte meg az elkészült kulcsrakész egységek átadását az ügyfeleknek. A Bpart Gavia Kft. és a Bpart Tower Kft. társaságai 2020. második negyedévé elkészültek el és akkor kezdték meg az átadásukat. A Budapest Ballerus Kft. társasága 2021. májusában kapta meg a használatbavételi engedélyt. A kész egységek ügyfeleknek való átadása megindult és folyamatosan zajlik. 2019. január 1 óta egyetlen esetben, a Bpart Gavia Kft. fejlesztése során lépett vissza 2020 során egy vevő a megkötött előszerződésből, aminek következtében a befizetett foglaldját egyéb bevételként számolta el a Csoport. Tekintettel arra, hogy visszajáró előlegnek minősülő vételár-részletet ez a vevő a szerződés felmondásának idejében még nem fizetett ezért visszafizetési kötelezettség vele szemben nem állt fenn.

22. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Éven túli garanciális visszatartások összesen	102 669	174 734	126 702
Éven belül garanciális visszatartások összesen	144 248	20 557	13 741
Garanciális visszatartások összesen	246 917	195 291	140 443

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek a lívitelezési szerződések alapján garanciális célokra visszatartott beruházói szállítói tartozásokat foglalják magukban a garanciális időszak – jellemzően 1-3 év - lejártáig. A garanciális visszatartások következő évben lejáró, éven belül esedékes részeit az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között mutatjuk ki.

23. Céltartalékok

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Kopaszi Gát Kft.	(a) 1 065 187	-	788 399
Budapest Albellus Kft.	(b) 151 106	357 001	-
Budapest Stellata Kft.	(c) 91 298	249 046	-
Bpart Gavia Kft.	(d) 210 052	-	-
Bpart Tower Kft.	(e) 114 937	-	-
Céltartalékok összesen	1 632 580	606 047	788 399
Éven belül esedékes céltartalékok	-856 642	-363 644	-788 399
Éven túl esedékes céltartalékok	775 938	242 403	-

	Kopaszi Gát Kft.	Budapest Albellus Kft.	Budapest Stellata Kft.	Bpart Gavia Kft.	Bpart Tower Kft.	Összesen
2019. január 1.	788 399	-	-	-	-	788 399
Képzés	-	357 001	249 046	-	-	606 047
Feloldás	-788 399	-	-	-	-	-788 399
2019. december 31.	-	357 001	249 046	-	-	606 047
Képzés	1 065 187	-	-	210 052	114 937	1 390 176
Feloldás	-	-205 895	-157 748	-	-	-363 643
2020. december 31.	1 065 187	151 106	91 298	210 052	114 937	1 632 580

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

33

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

- (a) A Kopaszi Gát Kft. 2018-ban értékesítette a MOL Ingatlankezelő Kft.-nek a MOL irodaház fejlesztési telkét. A telek adás-vételi szerződésében, az eladó Kopaszi Gát Kft. vállalta, hogy az esetleges talajszennyezettség-mentesítéssel kapcsolatos költségeket megtéríti a vevőnek, amelynek várható mértékéig célartalékok képzett 2018. év végén. A kötelezettségét 2019 folyamán a társaság rendezte, így a célartalékok teljes mértékben feloldódtak. További részletek a 31. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek jegyzetben.

A Kopaszi Gát Kft. továbbá 2020-ban 1.065.187 EUR célartalékokat képzett Budapest Auratus Kft.-ben lévő üzletrész értékesítéshez kapcsolódóan. A Kopaszi Gát Kft. és a Market Asset Management Zrt. (MAM) 2020. decemberében üzletrész adásvételi szerződést kötött, amelyben a Kopaszi Gát Kft. átruházta a Budapest Auratus Kft.-ben fennálló üzletrészeinek 49%-át a MAM részére (a fennmaradó 51%-os üzletrészre pedig vételi jog került alapításra a MAM javára, amelyet a MAM azóta már gyakorolt). Ezen üzletrész adásvételi szerződés részeként a Budapest Auratus Kft. és a Kopaszi Gát Kft. ún. Master Lease megállapodást is kötött. A Megállapodás szerint az üzletrész adásvételi szerződésben a felek a vételárat a Budapest Auratus Kft. tulajdonában álló irodaház teljes bérbeadottságára tekintettel állapította meg. Erre figyelemmel Kopaszi Gát Kft. vállalta, hogy az irodaház teljes bérbeadottságát biztosítja a Master Lease időszak (amely lényegében egy 2 éves időszak) végéig. Abban az esetben, ha ez a kötelezettségvállalás nem valósul meg (vagyis az ingatlan teljes bérbeadható területe nem kerülne bérbeadásra meghatározott időpontig), a Kopaszi Gát Kft. ún. kompenzációs díjat köteles fizetni a Budapest Auratus Kft. felé a fennmaradó bérbe nem adott területre vonatkozóan.

- (b) A Budapest Albellus Kft. 2019-ben 357.001 EUR összegű célartalékokat képzett a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére. Ebből az összegből 205.895 EUR tárgyévben feloldásra került. A célartalék ennek megfelelően 2020. év végén 151.106 EUR volt.
- (c) A Budapest Stellata Kft. 2019-ben 249.046 EUR célartalékokat képzett a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére. Ebből az összegből 157.749 EUR tárgyévben feloldásra került. A célartalék ennek megfelelően 2020. év végén 91.298 EUR volt.
- (d) A Bpart Gavia Kft. 2020-ban 210.052 EUR célartalékokat képzett a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére.
- (e) A Bpart Tower Kft. 2020-ban 114.937 EUR célartalékokat a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére.

24. Szállítók

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Harmadik fél szállítók	896 806	928 148	757 914
Kapcsolt szállítók	7 462 078	15 455 803	4 760 850
Összesen	8 358 884	16 383 951	5 518 764

Ebből a kapcsolt szállítók a következők voltak:

Market Építő Zrt.	7 393 521	14 599 919	3 640 043
OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.	28 221	206 507	671 027
Vilati Szerelő Zrt.	6 765	-	-
Property Market Kft.	33 571	649 377	449 780
Összesen:	7 462 078	15 455 803	4 760 850

25. Adófizetési kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Társasági adó	1 247 063	640 209	7 324
Helyi iparüzési adó	648 493	356 056	16 233
Innovációs járulék	98 866	53 373	-
Összesen	1 994 422	1 049 638	23 557

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRÉ
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

26. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Elhatárolt működési költségek	97 968	97 903	32 361
Bérek és járulékok	5 650	7 144	1 427
Egyéb adók és járulékok	158 885	375 716	611
Garanciális visszatartások	144 248	20 557	13 741
Egyéb kötelezettségek	-	5 762	-
Összesen	406 751	507 082	48 140

27. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevételek

		2020. december 31.	2019. december 31.
Bérleti díj	(a)	1 299 989	1 011 131
Szolgáltatási díj	(b)	668 174	118 659
Bérlmények egyedi kialakítási díja	(c)	918 916	-
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevételek	(d)	72 252 602	43 147 620
Eladott infrastruktúrafejlesztésből származó bevételek	(e)	2 600 579	-
Vevői szerződésekből származó bevételek		76 440 271	43 266 279
Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevételek		77 740 260	44 277 410

(a) A Csoport már befejezett, működő, bérbeadott befektetési ingatlanából származó bérleti díjak. Ezek a Kopaszi Gát különböző létesítményeit, illetve az Auratus irodaház helyiségeit foglalják magukban.

A pénzügyi kimutatások elkészítéséig ismertté vált, már megkötött bérleti szerződések alapján a Csoport nem diszkontált bérleti díjai várhatóan a következőképpen fognak alakulni a következő 5 évben:

	2021	2022-2025	2025-
Kopaszi Gát Kft. éttermei és egyéb egységei	1 068 502	2 098 093	1 683 720
Budapest Auratus Kft. irodaháza	629 127	-	-
Bpart Aspius Kft. irodaház	126 313	7 289 539	5 552 547
ÖSSZESEN	1 823 942	9 387 632	7 236 267

(b) A bérbeadott ingatlanokkal kapcsolatos különböző szolgáltatások díjai, jellemzően a továbbszámoltatott közüzemi költségek, illetve az ingatlanok fenntartásával, karbantartásával, illetve a bérletük által igényelt egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díjak.

(c) A Budapest Auratus Kft. irodaház bérleti által a bérbevett területek egyedi kialakításával kapcsolatos díjak.

(d) A kulcsrakész ingatlanok eladásából származó 2020. évi bevételek több, mint 10%-a, összesen 11.619.065 EURt származott egyetlen vevőtől, akinek lakásokat, parkolóhelyeket, tárolókat és üzlethelyiségeket adtak el. Ezek a bevételek a társasház-fejlesztéssel és eladással kapcsolatos szegmens bevételei közé tartoznak. 2019 során nem volt a Csoportnak olyan vevője, amely a bevételek több, mint 10%-át generálta volna.

(e) A Kopaszi Gát Kft. által harmadik, külső félnek átszámlázott infrastruktúra-fejlesztési költségek.

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

28. Nettó bérleti díj

	2020. december 31.	2019. december 31.
Bérleti díj	1 299 989	1 011 131
Szolgáltatási díj	668 174	118 659
Bérlmények egyedi kialakítási díja	918 916	-
Bérbeadással kapcsolatos bevételek	2 887 079	1 129 790
Szolgáltatási díjak költsége	-456 258	-291 672
Ingatlan működtetési költségek	-929 419	-485 331
Bérlmények egyedi kialakításának költsége	-563 941	-
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-1 949 618	-777 003
Nettó bérleti díj	937 461	352 787

29. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
Bérlmények egyedi kialakításának költsége	-563 941	-
Karbantartás	-404 621	-394 818
Közműdíj	-456 258	-291 672
Ingatlan üzemeltetés	-497 368	-68 748
Bérek és járulékok	-27 430	-21 765
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-1 949 618	-777 003

30. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége

	2020. december 31.	2019. december 31.
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	(a) 72 252 602	43 147 620
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	(a) -52 727 403	-33 629 255
Kulcsrakész ingatlanok eladásának nyeresége	19 525 199	9 518 365
Eladott infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	(b) 2 600 579	-
Eladott infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	(b) -2 007 490	-
Eladott infrastruktúrafejlesztés nyeresége	593 089	-
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	69 985	-453 312
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége	20 188 273	9 065 053

(a) 2020-ban négy kulcsrakész (Budapest Albellus Kft., Budapest Stellata Kft., Bpart Gavia Kft. és Bpart Tower Kft.) társasház volt, amelyek már eladott egységet a Csoport bevételeként elismerte. 2019-ben a Budapest Albellus Kft. és a Budapest Stellata Kft. már kész és már eladott egységeiből befolyó vételárakat ismerte el a Csoport bevételeként.

(b) Az infrastruktúrális kivételzés bevétele a Kopaszi Gát Kft. komplex fejlesztési területén álló, de nem a Csoport tulajdonában lévő, MOL Irodaház telkére jutó infrastruktúrális beruházások átszámlázása a MOL Irodaház fejlesztőjének.

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

31. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
Közvetítői díj	17 969	38 798
Áruértékesítés korrekció	(a) -	-731 426
Céltartalék feloldás	Jegyzet 23 318 370	788 399
Céltartaléki képzés	Jegyzet 23 -337 908	-615 681
Nettó céltartalék ráfordítás	-19 538	-558 708
Megtérített kötbér	114 228	154 179
Fizetett kötbér	-116 247	-140 546
Nettó kötbér bevétel	-2 019	13 633
Egyéb bevétel	73 577	61 942
Egyéb ráfordítások	-4	-8 977
Nettó egyéb	73 573	52 965
Összesen	69 985	-453 312

- (a) A Kopaszi Gát Kft. 2018-ban értékesítette a MOL Ingatlankezelő Kft.-nek a MOL Irodaház fejlesztési telkét. A telek adás-vételi szerződésében, az előadó Kopaszi Gát Kft. vállalta, hogy az esetleges talajszennyezettség-mentesítéssel kapcsolatos költségeket megtéríti a vevőnek. Ennek várható mértékéig, 788.399 EUR értékben, céltartalékot képzett a könyveiben 2018-ban. 2019 folyamán a várható költséget rendben megtérítették úgy, hogy a telek eladási árát helyesbítették 731.426 EUR értékben. Tekintettel arra, hogy a Társaság ezirányú kötelezettségét 2019 folyamán rendben teljesítette a vonatkozó céltartalékokat is fel tudta oldani.

32. Adminisztrációs költségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
Szakértői díjak	-3 107 836	-1 568 745
Budapest Auratus Kft. masterlease céltartalék	-1 065 187	-
Adók	-556 801	-317 288
Vagyonvédelem	-206 062	-189 550
Értécsökkenés	-64 270	-45 157
Közműdíjak	-61 389	-19 783
Audit díjak	-59 112	-103 551
Bérek és járulékok	-11 464	-31 127
Karbantartás	-37 968	-14 961
Biztosítás	-12 084	-3 167
Egyéb	-210 049	-315 086
Adminisztrációs költségek	-5 392 222	-2 608 415

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

33. Pénzügyi eredmény

	2020. december 31.	2019. december 31.
Leányvállalat eladásából származó nyereség	6 157 277	-
Kamatbevétel	251	1 192
Realizált árfolyamnyereség	199 914	78 538
Nem realizált árfolyamnyereség	8	116
Pénzügyi bevétel	200 173	79 846
Bankhitel kamatráfordítása	-2 399 062	-1 436 225
Kapcsolt vállalatoktól kapott kölcsön kamatráfordítása	-3 318 719	-3 082 945
Realizált árfolyamvesztés	-812 934	-255 510
Nem realizált árfolyamvesztés	-1 309 894	-715 708
Pénzügyi ráfordítás	-7 840 609	-5 490 388
Pénzügyi eredmény	-1 483 159	-5 410 542
Nettó realizált árfolyampozíció:	-613 020	-176 972
Nettó nem realizált árfolyampozíció:	-1 309 886	-715 592
Nettó árfolyampozíció összesen	-1 922 906	-892 564

A Market Asset Management Zrt. 2020. december 30-án megvásárolta a Kopaszi Gát Kft-től a Budapest Auratus Kft. 49%-os részesedését. Az ügyleten a Kopaszi Gát Kft. 6.157.277 EUR nyereséget számolt el. A Market Asset Management Kft. a Kopaszi Gát Kft. 49,9%-os tulajdonosa.

34. Pénzügyi instrumentumok valós és könyv szerinti értéke

A Csoport pénzügyi instrumentumai könyv szerinti értéken és valós értéken a következők 2020. és 2019. év végén:

Valós értékelés	Könyv szerinti érték			Valós érték		
	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Vevők	307 141	149 692	83 101	307 141	149 692	83 101
Adókövetelés	68 643	152 627	-	68 643	152 627	-
Egyéb követelések	4 390 466	23 763 421	23 292 776	4 390 466	23 763 421	23 292 776
Pénzeszközök	29 591 315	28 453 565	40 943 598	29 591 315	28 453 565	40 943 598
Összesen	34 357 565	52 519 305	64 319 475	34 357 565	52 519 305	64 319 475
Hosszútávú bankhitelek	31 462 925	59 148 152	52 798 637	31 462 925	59 148 152	52 798 637
Anyavállalati kölcsönök	49 122 203	45 435 576	42 007 747	49 122 203	45 435 576	42 007 747
Hosszúlejáratú céltartalékok	775 938	242 403	-	775 938	242 403	-
Hitelők kauciója	404 010	210 153	184 559	404 010	210 153	184 559
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	102 669	174 734	126 702	102 669	174 734	126 702
Rövidtávú hitelek	9 988 893	35 548 047	24 099 431	9 988 893	35 548 047	24 099 431
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	11 170 939	27 947 567	20 659 280	11 170 939	27 947 567	20 659 280
Rövidlejáratú céltartalékok	856 642	363 644	788 399	856 642	363 644	788 399
Szállítók	8 358 884	16 383 951	5 518 764	8 358 884	16 383 951	5 518 764
Adókötelezettségek	1 994 422	1 049 638	23 557	1 994 422	1 049 638	23 557
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	406 753	507 082	48 140	406 753	507 082	48 140
Összesen	114 644 278	187 010 947	146 255 216	114 644 278	187 010 947	146 255 216

- A követelések jellemzően rövid távúak, amelyek várhatóan gyorsan befolyznak, így könyv szerinti értékük közelíti a valós értéküket, lényeges eltérés a könyv szerinti és a valós értékük között nincs.
- A Csoport rövid távú bankhitelei változó kamatozásúak, ezért a piaci változásokat folyamatosan követi a kamatláb változása, így a referenciakamatláb változásában tükröződik a valós érték változása is, ezért lényeges eltérés a könyv szerinti és a valós értékük között nincs.
- A Csoport hosszú távú bankhiteleinek egy része változó kamatozású, ezért ezek esetében is a piaci változásokat folyamatosan követi a kamatláb változása. Figyelembe véve a Csoport iparági és kockázati pozícióját a Csoport úgy ítéli meg, hogy nem változik a kockázati besorolás a hitelek

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

38

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

- futamideje alatt, így az effektív kamatláb a referencia kamatszint változásán keresztül tükröződik. Ezek alapján mutatta be a Csoport úgy, hogy bankhitelei könyv szerinti értéke megegyezik a valós értékkel.
- Az vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek a kulcsrakész ingatlanokra kötött adás-vételi szerződések alapján a vevők által befizetett foglalók, illetve vételárrészeket. A foglalók a vételár 20%-át teszik ki és maximum két évig maradnak a Csoporttagok könyveiben az adásvételi szerződés megkötésétől a kulcsrakész ingatlanok átadásáig. A vételár nagyobb részét – 80%-át kitevő vételárelőlegeket a szerződések szerint a kulcsrakész ingatlanok átadását megelőző néhány hónapban kell a vevőknek megfizetni. E tények következtében az időtényező nem jelentős, így a valós érték közelíti a könyv szerinti értékhez.
 - Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek a garanciális visszatartásokat takarják, amelyek jellemzően vagy tényleges költségekkel szemben feloldhatók, vagy a szerződéses feltételek szerint kifizetendők a szolgáltatónak, valós értékük közelíti a könyv szerinti értéket, jellemzően 2 év alatt vagy felhasználják, vagy visszafizetik őket a Csoporttagok.
 - Mind az adókötelezettségek, mind a szállítók rövid futamidejű instrumentumok, amelyek gyorsan forognak, így könyv szerinti értékük közelíti a valós értéküket.
 - Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek jellemzően a fejlesztés alatt álló társaságok vevőinek különböző előzetes befizetései, amelyeket bevételeként a birtokbaadásakor ismerünk el. Ezek jellemzően rövid távú, gyorsan forgó kötelezettségek, amelyek valós értéke szintén közelíti a könyv szerinti értéküket, így jelentős valós érték különbözet esetükben sem merül fel.
 - A céltartalékok is jellemzően rövid, vagy maximum 2 éves futamidő alatt állnak fent és jellemzően a Csoporttagok ténylegesen felmerült költségeivel szemben oldhatók fel, amint azok felmerülnek, valós értékük közelíti a könyv szerinti értékükhöz.

35. Nyereségadók

A nyereségadókból fakadó követelések és adókötelezettségek a következőképpen alakultak:

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Nyereségadó követelések:	68 642	152 627	-
Nyereségadó kötelezettségek:	-1 994 422	-1 049 638	-23 557
Nyereségadók nettó egyenlege	-1 925 780	-897 011	-23 557

A jövedelemadó a 2020. és 2019. december 31-én végződő évre az alábbi elemekből áll:

	2020. december 31.	2019. december 31.
Társasági adó	1 409 630	650 227
Helyi iparüzemi adó	773 424	366 433
Halasztott nyereségadó	2 015 962	-493 901
Jövedelemadók összesen	4 199 016	522 759

A Csoportot az adóhatóság rendszeresen ellenőrzi. A Csoport folyamatosan figyelemmel kíséri az adótörvény változásokat, pénzügyi kimutatásait a vonatkozó adó jogszabályokkal összhangban vezeti. A halasztott adóeszközök és adókötelezettségek év végi egyenlege a következő tételeket tartalmazza

	Mérleg		2020. december 31.				
	2020. december 31.	2019. december 31.	Halasztott adó bevétel	Halasztott adó ráfordítás	Nettó halasztott adó eredményhatás	Egyéb átfogó jövedelem	Halasztott adóváltozás összesen
Adóalapban figyelembe nem vehető céltartalék	129 071	54 545	92 425	-17 899	74 526	-	74 526
Fel nem használt elhatárolt veszteség	796 016	594 195	371 461	-154 155	217 306	-	217 306
IFRS könyv szerinti és az adózás szerinti érték közötti különbözet	386 842	237 674	149 168	-	149 168	-	149 168
Egyéb	-	675	-	-675	-675	-	-675
Halasztott adóeszközök	1 311 929	887 090	613 054	-172 729	440 325	-	440 325
Fejlesztési tartalék	-54 301	-63 464	9 164	-	9 164	-	9 164
Befektetési célú fejlesztési telkek valós érték módosítása	-3 722 927	-864 561	-	-2 425 678	-2 425 678	-432 687	-2 858 365
Hiteelfizetési költségek elhatárolása	-14 438	-17 107	2 669	-	2 669	-	2 669
Egyéb	-92 548	-50 106	-	-42 442	-42 442	-	-42 442
Halasztott adókötelezettségek	-3 884 214	-995 238	11 833	-2 468 120	-2 456 287	-432 687	-2 888 974
			624 887	-2 640 849	-2 015 962	-432 687	-2 448 649
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet:							-15 487
Nettó halasztott adóváltozás összesen:							-2 464 136

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

39

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Mérleg		2019. december 31.				
	2019. december 31.	2018. december 31.	Halasztott adó bevétel	Halasztott adó ráfordítás	Nettó halasztott adó eredményhatás	Egyéb átfogó jövedelem	Halasztott adóváltozás összesen
Adóalapban figyelembe nem vehető céltartalék	54 545	70 955	-	-16 410	-16 410	-	-16 410
Fel nem használt elhatárolt veszteség	594 195	182 143	481 836	-69 783	412 053	-	412 053
IFRS könyv szerinti és az adózás szerinti érték közötti különbözet	237 674	123 221	114 453	-	114 453	-	114 453
Egyéb	675	3 122	-	-2 447	-2 447	-	-2 447
Halasztott adóeszközök	887 090	379 441	596 289	-88 640	507 649	-	507 649
Fejlesztési tartalék	-63 464	-83 979	20 515	-	20 515	-	20 515
Befektetési célú fejlesztési telkek valódi érték módosítása	-864 561	-853 556	-	-11 005	-11 005	-	-11 005
Hitefelvételi költségek elhatárolása	-17 107	-20 557	3 450	-	3 450	-	3 450
Egyéb:	-50 106	-18 550	-28 990	2 281	-26 709	-	-26 709
Halasztott adókötelezettségek	-995 238	-976 642	-5 025	-8 724	-13 749	-	-13 749
			591 264	-97 364	493 900	-	493 900
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet:							-4 848
Nettó halasztott adóváltozás összesen:							489 052

A beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet abból fakad, hogy a pénzügyi kimutatások pénznemére való átváltáskor a mérlegfőnyitókat az év végi MNB árfolyamon, míg az eredményfőnyitókat az éves MNB átlagárfolyamon váltja át a Csoport.

A Csoport a következő, eddig még fel nem használt elhatárolt veszteségekkel rendelkezik:

	Elhatárolt veszteség	Halasztott adó hatás
Nem felhasználható összesen:	3 846 114	346 150
<i>Felhasználhatóság lejárata:</i>		
2021	-	-
2022	-	-
2023	89 267	8 034
2024	4 558 500	410 265
2025-	4 576 137	377 717
Felhasználható összesen	9 223 904	796 016
Összesen:	13 070 018	1 142 167

A nem felhasználható elhatárolt veszteség a Budapest Auratus Kft.-ről keletkezett, amelyre a Csoport nem számolt el halasztott adókövetelést tekintettel arra, hogy a társaságot a fordulónapot követően eladták, így a társaság jövőbeli várható nyereségei, amelyekkel szemben az elhatárolt veszteség érvényesíthető lesz már nem a Csoportnál fognak jelentkezni.

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Magyarországon érvényes 9%-os társasági adókulccsal számított és a tényleges adókötelezettség közötti különbség bemutatása:

	2020. december 31.	2019. december 31.
Adózás előtti eredmény	57 238 595	944 637
Magyarországon érvényes társasági adókulcs:	9%	9%
Társasági adó 9%-os adókulccsal számolva	5 151 474	85 017
Módosító tételek:		
Helyi iparüzési adó	773 424	366 271
Le nem vonható költségek:	119 812	125 760
Nem adózó bevétel	-2 021 813	-56 477
Nem felhasználható elhatárolt veszteségek	346 150	-
Egyéb módosító tételek	-170 031	2 188
Módosító tételek összesen:	-952 458	437 742
Állvételemadók összesen:	4 199 016	522 759
Tényleges adókulcs:	7%	55%

36. Transzakciók kapcsolt felekkel

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek piaci alapon jönnek létre. A kapcsolt felek közötti ügyletek során alkalmazott ár megfelel a jogszabályokban lefektetett elvek szerinti szokásos piaci árnak. Az árképzés megfelel az OECD Irányelveknek a szokásos piaci feltételeknek megfelelően.

36.1. Tulajdonosoktól kapott hosszú lejáratú kölcsönök

A Constellation Hungary S.A. részesedésének megvásárlásával egyidejűleg a Sinus Investment Zrt. átvállalta a Constellation Hungary S.A. által korábban önerő, illetve infrastruktúra fejlesztés és projektelőkészítés céljából a Csoport rendelkezésre bocsátott, hosszú lejáratú anyavállalati kölcsönt. A kölcsön EUR-ban denominált, kamata 8%, lejáratá 2022. szeptember 11. További részleteket a „19.2 Tulajdonosoktól kapott hosszú lejáratú kölcsönök” jegyzet tartalmaz.

36.2. Szolgáltatások igénybevétele kapcsolt felektől

A Csoport számos kapcsolt féltől vesz igénybe különböző típusú szolgáltatásokat, amelyeket az alábbiakban foglaltunk össze

Market Építő Zrt.

A Market Építő Zrt. 2019-ig 11,22%-ban tulajdonosa volt a Kopaszi Gát Kft.-nek, 2020 folyamán azonban a tulajdonosi szerkezet változásával nem közvetlen, hanem – a Market Asset Management Zrt. közbeiktatásával – közvetett tulajdonosa a Csoportnak. A Market Építő Zrt. jellemzően generál építési kivitelezési szolgáltatásokat nyújt a csoport tagjainak az egyes projektfejlesztések során, amelyeket az alábbi táblázatban foglaltunk össze:

Csoporttag	Szolgáltatás megnevezése	2020. december 31.	2019. december 31.
Bpart Asplus Kft.	Generál kivitelezés	18 571 528	7 244 411
Bpart Gavia Kft.	Generál kivitelezés	5 630 193	16 464 622
Bpart Tower Kft.	Generál kivitelezés	3 514 507	10 509 422
Budapart Auratus Kft.	Generál kivitelezés	6 468 727	21 300 678
Budapart Auratus Kft.	bérlői fit-out kialakítás	563 941	-
Budapart Ballerus Kft.	Generál kivitelezés	12 444 453	6 586 142
Budapart Stellata Kft.	Közmű átszámlázás	730	-
Budapart Stellata Kft.	Generál kivitelezés	69 967	6 948 614
Budapart Albellus Kft.	Generál kivitelezés	-	3 707 960
Kopaszi Gát Kft.	Generál kivitelezés	305 435	-
Market Építő Zrt. összesen		47 569 481	72 761 850

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Property Market Kft.

A Property Market Kft. a Market Építő Zrt. leányvállalata, amely komplex projektmenedzsment szolgáltatást nyújt a Csoport tagjainak, ide értve a Csoport menedzsment feladatainak az ellátását is. A Csoport vezetősége a beszámolási időszak folyamán a Property Market Kft. alkalmazásában állt, azaz számukra a Csoport közvetlenül nem fizetett bért, bérjárulékot, vagy megbízási díjat, illetve nem nyújtott számukra semmilyen más, rövid, vagy hosszú távú ösztönző kompenzációs csomagot.

A Property Market Kft. által a Csoportnak nyújtott szolgáltatásokat az alábbi táblázat foglalja össze:

Csoporttag	Szolgáltatás megnevezése	2020. december 31.	2019. december 31.
Bpart Asplus Kft.	Projektmenedzsment	740 184	488 716
Bpart Lucius Kft.	könyvelési szolgáltatás	2 087	1 815
Budapart Auratus Kft.	Projektmenedzsment	-	401 493
Budapart Ballerus Kft.	Projektmenedzsment	285 725	315 645
Budapart Barbus Kft.	Projektmenedzsment	357 126	-
Budapart Barbus Kft.	könyvviteli szolgáltatás	-	1 815
Budapart Carassius Kft.	könyvviteli szolgáltatás	411	-
Budapart Silurus Kft.	könyvviteli szolgáltatás	1 665	1 815
Budapart Tilia Kft.	könyvviteli szolgáltatás	411	-
Bpart Tower Kft.	Projektmenedzsment	-	232 712
Bpart Gavia Kft.	Projektmenedzsment	-	451 691
Kopaszi Gát Kft.	Projektmenedzsment	1 482 009	1 033 798
Property Market Kft. összesen		2 869 618	2 929 500

OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.

Az OKM Építőipari és Szolgáltató Kft. szintén a Market Építő Zrt. leányvállalata és jellemzően generál kivitelezési, infrastrukturális és egyéb építőipari szolgáltatásokat nyújt a Csoport tagjainak, amelyeket az alábbi táblázatban foglaltunk össze:

Csoporttag	Szolgáltatás megnevezése	2020. december 31.	2019. december 31.
Bpart Gavia Kft.	Generál kivitelezés	49 784	-
Bpart Tower Kft.	Generál kivitelezés	59 451	-
Budapart Albellus Kft.	Építőipari szolgáltatás	1 890	-
Budapart Stellata Kft.	Építőipari szolgáltatás	2 641	-
Kopaszi Gát Kft.	Generál kivitelezés	857 214	3 118 204
OKM Kft. összesen		970 980	3 118 204

Criterion Biztonsági Szolgáltatások Zrt.

A tulajdonosi körbe tartozó Criterion Biztonsági Szolgáltatások Zrt. különböző biztonságtechnikai szolgáltatásokat nyújtott a Csoport több tagjának. Jellemzően tűzjelzőket, illetve a pandémia alatt maszkokat szereztek be tőle a Csoport tagjai, amelyet az alábbi táblázatban foglaltunk össze:

Csoporttag	Szolgáltatás megnevezése	2020. december 31.	2019. december 31.
Bpart Gavia Kft.	tűzjelző	148	-
Bpart Tower Kft.	tűzjelző	325	-
Budapart Albellus Kft.	tűzjelző	-	149
Kopaszi Gát Kft.	maszk értékesítés	4 764	-
Criterion összesen:		5 238	149

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31.-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Market Épületszervíz Kft.

A Market Épületszervíz Kft. tulajdonosa a Market Építő Zrt. A társaság karbantartást végzett ahogyan azt az alábbi táblázatban részleteztük:

Market Épületszervíz Kft.	Szolgáltatás megnevezése	2020. december 31.	2019. december 31.
Budapart Albellus Kft.	karbantartás	1 169	-
Budapart Albellus Kft.	kivitelezés	-	97 068
Budapart Stellata Kft.	kivitelezés	-	130 189
Market Épületszervíz Kft. összesen		1 169	227 257

Vilati Szerelő Zrt.

A Vilati Szerelő Zrt. tulajdonosa a Market Építő Zrt. A társaság karbantartást végzett a Csoport több tagja részére, ahogyan azt az alábbi táblázatban összefoglaltuk.

Vilati Szerelő Zrt.		2020. december 31.	2019. december 31.
Bpart Gavia Kft.	karbantartás	592	-
Bpart Tower Kft.	karbantartás	4 375	-
Budapart Albellus Kft.	karbantartás	361	-
Vilati Szerelő Zrt. összesen		5 328	-

36.3. Szolgáltatások nyújtása kapcsolt felek felé

Market Építő Zrt.

A Market Építő Zrt. munkaterületet bérelt a Kopaszi Gát Kft.-től, amelyért bérleti díjat fizetett, illetve átszámlázta számára a területbérlettel kapcsolatos közüzemfogyasztást is. A Bpart Gavia Kft. illetve a Bpart Tower Kft. továbbá átszámlázta számára a késedelmes teljesítésekért a vevőknek fizetett kötbérek is, ahogyan azt az alábbi táblázat összefoglalja:

	Bpart Gavia Kft.	Bpart Tower Kft.	Kopaszi Gát Kft.	Összesen
2020. december 31.				
Kötbérelszámolás	61 620	48 101	-	109 721
Közmű továbbszámolás	787	-	221 623	222 409
Bérleti díj	-	-	112 043	112 043
Market Építő Zrt. összesen:	62 406	48 101	333 666	444 173

	Kopaszi Gát Kft.	Budapart Auratus Kft.	Összesen
2019. december 31.			
Közmű továbbszámolás	11 116	15 073	26 189
Bérleti díj	15 032	-	15 032
Market Építő Zrt. összesen:	26 148	15 073	41 221

Property Market Kft.

A Property Market Kft. irodát bérelt eleinte a Kopaszi Gát Kft.-től, majd átköltözött a Budapart Auratus Kft. újonnan elkészült irodaházába és a továbbiakban tőle bérelte az irodáját. Az irodahétfeltekért bérleti díjat, illetve szolgáltatási díjat fizet a Budapart Auratus Kft.-nek, amelyben benne vannak a közüzemek költségei is. A Property Market Kft. továbbá kifizette a Budapart Auratus Kft.-nek a bérleti iroda ún. „fit-out” költségeit is, amely a bérleti iroda egyedi igények szerinti kialakítását takarta. A Kopaszi Gát Kft.-nek szintén bérleti díjat fizetett a társaság, illetve az átszámlázott közüzemfogyasztást, ahogyan azt alább részleteztük:

	Budapart Auratus Kft.	Kopaszi Gát Kft.	Összesen
2020. december 31			
Bérleti díj	25 858	78 482	104 340
Szolgáltatási díj	42 711	-	42 711
Iroda fit-out szolgáltatás	80 936	-	80 936
Közmű továbbszámolás	-	6 591	6 591
Property Market Kft. összesen	149 505	85 072	234 577

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2019. december 31	Budapest Auratus Kft.	Kopaszi Gát Kft.	Összesen
Bérelti díj	-	75 629	75 629
Közmű továbbszámolás	-	7 747	7 747
Property Market Kft. összesen	-	83 376	83 376

MCM Beton Kft.

A MCM Beton Kft. a Market Építő Zrt. kapcsolt vállalkozása és irodát bérelt a Kopaszi Gát Kft.-től, ahogyan azt az alábbiakban összefoglaltuk:

	2020. december 31.	2019. december 31.
Iroda bérelti díj	43 577	28 106
Közmű továbbszámolás	6 511	9 110
MCM Beton Kft. Összesen	50 088	37 216

36.4. Leányvállalati tulajdonrészek változása

Budapest Auratus Kft. értékesítése

- A Market Asset Management Zrt. 2020. december 30-án megvásárolta a Kopaszi Gát Kft.-től a Budapest Auratus Kft. 49%-os részesedését. Az ügyleten a Kopaszi Gát Kft. 6.157.277 EUR nyereséget számolt el, a Market Asset Management Kft. a Kopaszi Gát Kft. 49,9%-os tulajdonosa.
- A fordulónapot követően 2021. március 11-én a Budapest Auratus Kft. részesedés maradvék 51%-át is értékesítette a Kopaszi Gát Kft. a Market Asset Management Zrt. számára, amelyen 6.455.230 EUR nyereséget számolt el.
- A Budapest Auratus Kft. üzletrész értékesítéséhez kapcsolódóan a Kopaszi Gát Kft. 2020-ban 1.065.187 EUR célartalékok képzett Budapest Auratus Kft.-ben lévő üzletrész értékesítéséhez kapcsolódóan, a bérelti díj bevétel kompenzációhoz kötődő várható kötelezettség fedezetére.

37. Szegmens információ

A Csoport tagjai kizárólag Magyarországon működnek, ezért földrajzi szegmensek megállapítása nem volt szükséges. Üzletiági alapon az alábbi két szegmenst határozta meg a Csoport:

- **Társasház fejlesztési és értékesítési szegmens.** Ide tartoznak a társasházfejlesztéssel foglalkozó projektcégek (Budapest Albeius Kft., Budapest Stellata Kft., Bpart Gavia Kft., Bpart Tower Kft., Budapest Ballerus Kft. és Bpart Lucius Kft.), valamint az anyavállalat, a Kopaszi Gát Kft. lakóingatlanok és ezek infrastruktúra fejlesztéséhez sorolható tételei
- **Irodaház fejlesztési, bérbeadási, illetve értékesítési szegmens.** Ide tartoznak az iroda,- és szállodafejlesztéssel foglalkozó projektcégek (Budapest Auratus Kft., Budapest Barbus Kft., Bpart Asplus Kft., Budapest Silurus Kft.), valamint az anyavállalat, a Kopaszi Gát Kft. iroda, szálloda és ezek infrastruktúra fejlesztéséhez sorolható tételei
- Az anyavállalat - a Kopaszi Gát Kft. - egyik szegmenshez se sorolható, általános tételei - mint például a a hosszú lejáratú az egyes fejlesztésekhez nem dedikált bankhitelek, vagy az egyes fejlesztésekhez szintén nem dedikált anyavállalati kölcsönök, illetve az ezekkel és a Csoport általános adminisztrációjával kapcsolatos tételek - a fel nem osztott kategóriába kerültek.
- A Csoport struktúrájából fakadóan (minden fejlesztés külön projektágban van) nincsenek lényeges szegmensek közötti tranzakciók a Csoporton belül.

KOPASZI GÁT KFT.
 KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
 A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
 (minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2020. december 31.	Társasház	Iroda	Nem felosztott	Összesen
Immateriális javak	-	-	2 630	2 630
Telkek	27 553 907	-	-	27 553 907
Gépek és berendezések	-	-	237 974	237 974
Befektetési célú ingatlanok	-	102 251 626	-	102 251 626
Halasztott adó követelés	102 670	1 209 260	-	1 311 929
Befektetett eszközök összesen	27 656 577	103 460 886	240 604	131 358 067
Készletek	35 088 913	-	-	35 088 913
Vevők	10 908	296 233	-	307 141
Adókövetelések	68 206	436	-	68 643
Egyéb követelések	1 777 899	2 612 568	-	4 390 466
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	13 261 834	16 329 481	-	29 591 315
Forgóeszközök	50 207 760	19 238 718	-	69 446 478
Értékesítésre tartott eszközök	-	64 721 826	-	64 721 826
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	77 864 337	187 421 429	240 604	265 526 370
Hitelek és kölcsönök	-	-	80 585 128	80 585 128
Halasztott adó kötelezettség	90 637	3 793 577	-	3 884 214
Céltartalékok	567 393	208 545	-	775 938
Bérlők kauciója	299 524	144 486	-	404 010
Egyéb kötelezettségek	-	102 669	-	102 669
Hosszú lejáratú kötelezettségek	917 554	4 249 277	80 585 128	85 751 959
Hitelek	9 981 585	7 308	-	9 988 893
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	11 170 939	-	-	11 170 939
Céltartalékok	-	856 642	-	856 642
Szállítók	2 524 866	5 834 018	-	8 358 884
Adófizetési kötelezettségek	1 912 219	82 203	-	1 994 422
Egyéb kötelezettségek	284 035	122 716	-	406 751
Rövid lejáratú kötelezettségek	25 873 644	6 902 887	-	32 776 531
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség	-	42 841 182	-	42 841 182
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	26 791 198	53 993 347	80 585 128	161 369 672

KOPASZI GÁT KFT.
 KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
 A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

{minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük}

2020. december 31.	Társasház	Iroda	Nem felosztott	Összesen
Bérleti díj bevétel	4 967	1 295 022	-	1 299 989
Szolgáltatási díj bevétel	-	668 174	-	668 174
Bérlmények egyedi kialakítási díja	-	918 916	-	918 916
Szolgáltatási díjak költsége	-	-456 258	-	-456 258
Ingatlan működtetési költségek	-	-929 419	-	-929 419
Bérlmények egyedi kialakításának költsége	-	-563 941	-	-563 941
Nettó bérleti díj	4 967	932 494	-	937 461
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	72 252 602	-	-	72 252 602
Eladott infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	-	2 600 579	-	2 600 579
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	-52 709 295	-18 108	-	-52 727 403
Eladott infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	-	-2 007 490	-	-2 007 490
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	67 918	2 067	-	69 985
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	19 611 225	577 048	-	20 188 273
Adminisztrációs költség	-1 459 301	-3 173 836	-759 085	-5 392 222
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-	43 125 874	-	43 125 874
Marketing költség	-15 800	-121 832	-	-137 632
Működési nyereség/(vesztesség)	18 141 091	41 339 748	-759 085	58 721 754
Leányvállalat eladásából származó nyereség	-	-	6 157 277	6 157 277
Pénzügyi bevétel	350	199 824	-	200 174
Pénzügyi ráfordítás	-188 684	-921 423	-6 730 503	-7 840 610
Pénzügyi nyereség/(vesztesség)	-188 334	-721 599	-573 226	-1 483 159
Adózás előtti eredmény	17 952 756	40 618 150	-1 332 311	57 238 595
Jövedelemadók	-2 215 590	500 086	-2 483 512	-4 199 016
Adózott eredmény	15 737 166	41 118 236	-3 815 823	53 039 579
Anyavállalati tulajdonosok része az eredményből	15 737 166	33 945 481	-3 815 823	45 866 824
Kisebbségi tulajdonosok része az eredményből	-	7 172 755	-	7 172 755

KOPASZI GÁT KFT.
 KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
 A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
 (minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2019. december 31.	Társasház	Iroda	Nem felosztott	Összesen
Immateriális javak	-	-	4 983	4 983
Telkek	22 746 269	-	-	22 746 269
Gépek és berendezések	-	-	226 194	226 194
Befektetési célú ingatlanok	-	89 747 928	-	89 747 928
Halasztott adó követelés	197 320	689 771	-	887 090
Befektetett eszközök összesen	22 943 589	90 437 698	231 177	113 612 464
Készletek	65 549 511	2 007 490	-	67 557 001
Vevők	28 350	121 343	-	149 692
Adókövetelések	-	152 627	-	152 627
Egyéb követelések	13 908 538	9 854 883	-	23 763 421
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	23 879 170	4 574 395	-	28 453 565
Forgóeszközök	103 365 569	16 710 738	-	120 076 307
Értékesítésre tartott eszközök	-	-	-	-
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	126 309 158	107 148 436	231 177	233 688 770
Hitelek és kölcsönök	-	27 714 886	76 868 842	104 583 728
Halasztott adó kötelezettség	50 106	945 132	-	995 238
Céltartalékok	242 403	-	-	242 403
Bérlők kauciója	-	210 153	-	210 153
Egyéb kötelezettségek	60 072	114 662	-	174 734
Hosszú lejáratú kötelezettségek	352 581	28 984 833	76 868 842	106 206 256
Hitelek	35 490 498	57 549	-	35 548 047
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	27 947 567	-	-	27 947 567
Céltartalékok	363 644	-	-	363 644
Szállítók	9 058 406	7 325 545	-	16 383 951
Adófizetési kötelezettségek	1 049 638	-	-	1 049 638
Egyéb kötelezettségek	451 516	55 566	-	507 082
Rövid lejáratú kötelezettségek	74 361 269	7 438 660	-	81 799 929
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség	-	-	-	-
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	74 713 850	36 423 494	76 868 842	188 006 185

KOPASZI GÁT KFT.
 KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
 A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
 (minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2019. december 31.	Társasház	Iroda	Nem felosztott	Összesen
Bérlési díj bevétel	375	1 010 756	-	1 011 131
Szolgáltatási díj bevétel	-	118 659	-	118 659
Bérlmények egyedi kialakítási díja	-	-	-	-
Szolgáltatási díjak költsége	-	-291 672	-	-291 672
Ingatlan működtetési költségek	-	-485 331	-	-485 331
Bérlmények egyedi kialakításának költsége	-	-	-	-
Nettó bérlési díj	375	352 412	-	352 787
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	43 147 620	-	-	43 147 620
Eladott infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	-	-	-	-
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	-33 629 255	-	-	-33 629 255
Eladott infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	-	-	-	-
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	-558 553	105 241	-	-453 312
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	8 959 812	105 241	-	9 065 053
Adminisztrációs költség	-809 960	-1 646 298	-152 157	-2 608 415
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-	-	-	-
Marketing költség	-345 849	-108 397	-	-454 246
Működési nyereség/(veszteség)	7 804 378	-1 297 042	-152 157	6 355 179
Leányvállalat eladásából származó nyereség	-	-	-	-
Pénzügyi bevétel	1 546	78 300	-	79 846
Pénzügyi ráfordítás	-6 430	-970 370	-4 513 588	-5 490 388
Pénzügyi nyereség/(veszteség)	-4 884	-892 070	-4 513 588	-5 410 542
Adózás előtti eredmény	7 799 493	-2 189 113	-4 665 743	944 637
Jövedelemadók	-987 236	469 072	-4 595	-522 759
Adózott eredmény	6 812 257	-1 720 041	-4 670 338	421 878
Anyavállalati tulajdonosok része az eredményből	6 812 257	-1 720 041	-4 670 338	421 878
Kisebbségi tulajdonos része az eredményből	-	-	-	-

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

48

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2019. január 1.	Társasház	Iroda	Nem felosztott	Összesen
Immateriális javak	-	-	7 645	7 645
Telkek	22 745 793	-	-	22 745 793
Gépek és berendezések	-	-	187 939	187 939
Befektetési célú ingatlanok	-	57 098 020	-	57 098 020
Halasztott adó követelés	145 780	233 661	-	379 441
Befektetett eszközök összesen	22 891 573	57 331 681	195 584	80 418 838
Készletek	47 737 299	-	-	47 737 299
Vevők	2 844	80 257	-	83 101
Adókövetelések	-	-	-	-
Egyéb követelések	15 590 632	7 702 144	-	23 292 776
Pénzeszközök és pénz egyenértékesei	18 739 655	22 203 943	-	40 943 598
Forgóeszközök	82 070 430	29 986 344	-	112 056 774
Értékesítésre tartott eszközök	-	-	-	-
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	104 962 003	87 318 025	195 584	192 475 612
Hitelek és kölcsönök	12 954 905	8 408 093	73 403 386	94 806 384
Halasztott adó kötelezettség	18 550	958 092	-	976 642
Céltartalékok	-	-	-	-
Bérlők kauciója	-	184 559	-	184 559
Egyéb kötelezettségek	42 225	84 477	-	126 702
Hosszú lejáratú kötelezettségek	13 055 680	9 635 221	73 403 386	96 094 287
Hitelek	19 924 583	4 174 848	-	24 099 431
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	20 659 280	-	-	20 659 280
Céltartalékok	-	788 399	-	788 399
Szállítók	3 556 377	1 962 387	-	5 518 764
Adófizetési kötelezettségek	-	23 557	-	23 557
Egyéb kötelezettségek	29 283	18 857	-	48 140
Rövid lejáratú kötelezettségek	44 169 523	6 968 048	-	51 137 571
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség	-	-	-	-
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	57 225 203	16 603 269	73 403 386	147 231 858

38. Kockázatok kezelése

Tőkekockázat

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával. A Csoport átfogó stratégiája megalapítása óta nem változott. A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből (a készpénzből és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből (a kiegészítő melléklet 4. pontjában részletezetteknek megfelelően) áll. A nettó idegen tőke aránya az alábbiak szerint alakult:

	2020. december 31.	2019. december 31.	2019. január 1.
Hosszú lejáratú bankhitelek:	31 462 925	59 148 152	52 798 637
Rövid lejáratú bankhitelek:	9 988 893	35 548 047	24 099 431
Bankhitelek összesen:	41 451 818	94 696 199	76 898 068
Pénzeszközök és pénzegegyenértékesei:	-29 591 315	-28 453 565	-40 943 598
Nettó idegen tőke:	11 860 503	66 242 634	35 954 470
Saját tőke összesen:	104 156 698	45 682 585	45 243 754
Nettó idegen tőke/ saját tőke:	11%	145%	79%

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

49

KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
 (minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Hitelezési kockázat

A Csoport számos irodaházi bérletnek és lakásvásárlónak nyújt bérleti szolgáltatást és értékesít ingatlanokat. Figyelembe véve a szerződési volumeneket és a vevők hitelképességét nem áll fent jelentős hitelkockázat. A Csoport kinnlevőség kezelési szabályzatának megfelelően a leányvállalatoknál működtetett ellenőrzési folyamat biztosítja, hogy csak megfelelő pénzügyi háttérrel rendelkező ügyfelek részére történhet értékesítés, csökkentve ezzel a Csoport hitelezési kockázatát.

Az irodaházak és egyéb bérbeadandó épületek és építmények esetében a bérlet fizetési kockázatát kezeli a Csoport. A bérletet minden esetben céginformációs adatbázisból, historikus pénzügyi beszámolójuk, nyilvánosan elérhető adatok, versenyhelyzetük, piaci pozíciójuk alapján előminősíti és csak ezt követően köt velük elbérleti szerződést, 3 havi bérleti díjnak megfelelő kaució vagy bankgarancia biztosításával együtt. Az irodaházak többségében multi-tenant jellegűek, azaz több bérlet részére adja ki a Csoport az irodaházakat, ezzel porlasztva a bérleti kockázatot. A bérlet bonitásvizsgálata, 3 havi kaució és a több bérlet bérbeadási stratégia megfelelő szintre mérsékli a bérlet esetleges nemfizetési kockázatát. A bérlet minden esetben előre fizetik ki a bérleti díját.

A társasházfejlesztési projekteknél a vevők fizetési kockázatát megfelelően kezeli a Csoport. A társasház projekteknél rendszerint egy társasházban 100-200 lakásrészt értékesít a Csoport, így a vevők kockázat megfelelően porlasztott. Vevőkoncentráció nem jellemző, általában legfeljebb 1-2 lakást vásárol egy vevő. A vevőtől jellemzően 20% foglalót és előleget kér a Csoport el előre az adásvétel előszerveződések megkötése során, így biztosított a vevő visszalépési kockázata.

Kamatkockázat

A Csoport vezetése a változó kamatozású hitelekkel eredő kamatkockázatot nem itéli meg jelentős kockázati tényezőként, mivel a kamatnértékek nem képviselnek akkora nagyságrendet, mely nem lenne igazodálkodható az üzleti tevékenység nyereségéből.

A társasházfejlesztésre felvett bankkölcsönök rövid-közép lejáratúak (jellemzően 2 évesek), forintban denomináltak és változó kamatozásúak, ezért egy esetleges jelentős forint alapkamat emelkedés hatásának kockázata alacsony. Az irodaház fejlesztésre felvett bankkölcsönök közép lejáratúak (2-7 évesek), euróban denomináltak és változó kamatozásúak. Az EURIBOR alapkamat jelenleg negatív tartományban található, ezért jelenleg mérsékelt a kockázata a jelentős Euró alapkamatemelkedésnek, de amennyiben ilyen piaci várakozás állna fenn, kamatfedezeti (IRS) ügylettel kezelhető az alapkamat emelkedésének kockázata.

Likviditási kockázat

A Csoport működéséhez és az új ingatlanprojektek elindításához és megvalósításhoz szükséges forrást a Csoport minden esetben megfelelően biztosítja tőkeből, tagi kölcsönből és bankhitelből. A Csoport az alábbi év végén még le nem hívott hitelkeretekkel rendelkezett:

	2020. december 31.	2019. december 31.
Bpart Gavia Kft.	-	14 786 278
Bpart Tower Kft.	-	8 921 097
Budapart Auratus Kft.	13 247 411	21 974 282
Budapart Ballerus Kft.	8 641 919	19 665 981
Fel nem használt hitelkeret összesen	21 889 330	65 347 638

A Csoport mind 2019. december 31-én, mind 2020. december 31-én megfelelt minden elkört mutatónak.

A kötelezettségek lejáratú szerkezete az alábbi:

2020. december 31.	1 éven belüli lejárat	1-5 éven belüli lejárat	5 éven túli lejárat	Összesen
Hitelek és kölcsönök	-	80 585 128	-	80 585 128
Hálasztott adó kötelezettség	-	3 884 214	-	3 884 214
Céltartalékok	-	775 938	-	775 938
Bérlet kauciója	-	404 010	-	404 010
Egyéb kötelezettségek	-	102 669	-	102 669
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	85 751 959	-	85 751 959
Hitelek	9 988 893	-	-	9 988 893
Ügyletekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	11 170 939	-	-	11 170 939
Céltartalékok	856 642	-	-	856 642
Szállítók	8 358 884	-	-	8 358 884
Adófizetési kötelezettségek	1 994 422	-	-	1 994 422
Egyéb kötelezettségek	406 751	-	-	406 751
Rövid lejáratú kötelezettségek	32 776 531	-	-	32 776 531
Értékesítésre szánt eszközök kötelezettségei	42 841 182	-	-	42 841 182
Kötelezettségek összesen	75 617 713	85 751 959	-	161 369 762

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

50

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRÉ**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2019. december 31	1 éven belül lejárát	1-5 éven belül lejárát	5 éven túl lejárát	Összesen
Hitelek és kölcsönök	-	51 306 631	53 277 097	104 583 728
Halasztott adó kötelezettség	-	995 238	-	995 238
Céltartalékok	-	242 403	-	242 403
Bérlők kauciója	-	210 153	-	210 153
Egyéb kötelezettségek	-	174 734	-	174 734
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	52 929 159	53 277 097	106 206 256
Hitelek	35 548 047	-	-	35 548 047
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	27 947 567	-	-	27 947 567
Céltartalékok	363 644	-	-	363 644
Szállítók	16 383 951	-	-	16 383 951
Adófizetési kötelezettségek	1 049 638	-	-	1 049 638
Egyéb kötelezettségek	507 082	-	-	507 082
Rövid lejáratú kötelezettségek	81 799 929	-	-	81 799 929
Értékesítésre szánt eszközök kötelezettségei	-	-	-	-
Kötelezettségek összesen	81 799 929	52 929 159	53 277 097	188 006 185

2019. január 1.	1 éven belül lejárát	1-5 éven belül lejárát	5 éven túl lejárát	Összesen
Hitelek és kölcsönök	-	37 568 704	57 237 680	94 806 384
Halasztott adó kötelezettség	-	976 642	-	976 642
Céltartalékok	-	-	-	-
Bérlők kauciója	-	184 559	-	184 559
Egyéb kötelezettségek	-	126 702	-	126 702
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	38 856 607	57 237 680	96 094 287
Hitelek	24 099 431	-	-	24 099 431
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	20 659 280	-	-	20 659 280
Céltartalékok	788 399	-	-	788 399
Szállítók	5 518 764	-	-	5 518 764
Adófizetési kötelezettségek	23 557	-	-	23 557
Egyéb kötelezettségek	48 140	-	-	48 140
Rövid lejáratú kötelezettségek	51 137 571	-	-	51 137 571
Értékesítésre szánt eszközök kötelezettségei	-	-	-	-
Kötelezettségek összesen	51 137 571	38 856 607	57 237 680	147 231 858

Földrajzi terület kockázata

A Csoport kizárólag Magyarország területén működik.

Ország kockázat

Tekintettel a tényre, hogy a Csoport kizárólag Magyarország területén működik, ezért tevékenysége és eredményessége kitért Magyarország politikai, makrogazdasági, és államháztartás pénzügyi helyzetének. A politikai és makrogazdasági környezet esetleges változása negatívan hathat a Csoport tevékenységére, eredménytermelő képességének alululására.

Árfolyamkockázat

A Kopaszi Gát Kft. és iroda fejlesztésre alapított projektársaságainak könyvelési pénzneme az EUR. Ezen társaságok bármely szerződéseiket, telek értékesítésével kapcsolatos tranzakcióikat EUR alapon kötik, banki, illetve tulajdonosi kölcsöneit szintén EUR-ban veszi fel és törleszti, így a devizakockázatuk döntően a tulajdonostól EUR-ban felvett és a Kopaszi Gát Kft. által a forintban vezetett leányvállalatoknak forintban továbbadott kölcsönökből adódhat. A társaság fejlesztésre alapított projektársaságok könyvelési pénzneme a forint. Ezen társaságok ingatlan adásvételi szerződéseiket forint alapon kötik, banki, illetve tulajdonosi kölcsöneit szintén forintban veszi fel és törleszti.

KOPASZI GÁT KFT.
 KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
 A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
 (minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Adókokcázat

A Csoport a változó törvényi szabályozók módosulásait folyamatosan figyeli, nyomon követi, és amennyiben a Csoportot érintő szabályzódoboz lép életbe, azonnal meghozza a megfelelő intézkedéseket, kialakítja – módosítja – az eljárási rendet, így a management által azonosított jelentős adókokcázatok, melyekről a vezetésnek tudomása lenne, nincsenek.

39. A Csoport által indított peres, illetve nem peres eljárások

A beszámoló készítés időpontjában folyamatban lévő, nyitott peres ügye nincs a Csoportnak.

40. Mérleg fordulónap utáni események

Budapest Auratus Kft. fordulónap utáni értékesítése

2020. decemberében a Kopaszi Gát Kft. eladta a BOC irodaépület tulajdonló Budapest Auratus Kft. 49%-át. A társaság üzlet részét a Market Asset Management Zrt. (MAM) vásárolta meg 8.151.577 EUR-ért és 4.923.360 EUR anyavállalati kölcsön kiváltásáért cserébe, azaz összesen 13.074.937 EUR megfizetésével. A teljes vételárát pénzeszközben fizette meg a MAM.

A MAM továbbá opciót szerzett a maradék 51%-os üzlet rész megvásárlására is. Az opció lehívására 2021. március 12-én került sor. A maradék 51% üzlet részét cserébe, összesen 13.729.067 EUR-t fizetett a MAM, amely magában foglalta összesen 5.124.313 EUR értékben a maradék anyavállalati kölcsön átvállalását is.

A részesedés fordulónap utáni teljes eladása miatt a Budapest Auratus Kft. 2020. december 31-én fennálló eszközei és kötelezettségei egy-egy mérleg sorban mutatnak be az alábbiak szerint:

		2020. december 31.
Befejezett befektetési ingatlan:	Jegyzet 11	61 102 794
Egyéb követelések:		292 025
Pénzeszközök	Jegyzet 5	3 327 007
Értékesítésre tartott eszközök	Jegyzet 1	64 721 826
Bankhitel:		-35 518 883
Anyavállalati kölcsön:		-4 923 360
Bérlői kauciója:		-236 306
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség:		-37 396
Bankhitel éven belül esedékes része	Jegyzet 20	-1 120 969
Szállítók		-686 900
Adófizetési kötelezettségek:		-3 631
Egyéb kötelezettségek:		-313 737
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettségek	Jegyzet 1	-42 841 182
Értékesítésre tartott eszközök nettó értéke		21 880 644

Budapest Tilia Kft. ingatlanfejlesztési hitelfelvétel

A Budapest Tilia Kft. a BIRE társasház fejlesztés finanszírozására 2021. március 29-én hitelszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel. A fejlesztéshez szükséges telket a Kopaszi Gát Kft. 2021 februárjában apportálta a társaságba.

Bpart Aspius Kft. ingatlanfejlesztési hitelfelvétel

2020. június 30-án Bpart Aspius Kft. hitelszerződést kötött a Takarékbankkal és MFB-vel, akik konzorciumban vállalták a projekt finanszírozását. A hitelszerződés és a biztosítéki szerződések hatályba lépése a tulajdonos jóváhagyásától függött. A tulajdonosi hozzájárulás 2021. január 30-án kapta meg. A hitel első részletének a lehívása 2021. februárjában történt meg.

Fejlesztési telek adás-vétel a Budapest Barbus Kft. és a Budapest Silurus Kft. között.

2021. májusában a BOG jelű irodaház fejlesztéséhez szükséges telket a Budapest Barbus Kft. értékesítette a Budapest Silurus Kft.-nek.

**KOPASZI GÁT KFT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE**

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

41. COVID-19

A Csoport vezetősége felmérte a COVID-19 járvány jelentette kockázatokat és arra a következtetésre jutott, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Csoport rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Csoport ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Csoport vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében. A Csoport a COVID-19 járvány vonatkozásában lehetőségeihez mérten megszervezte a védekezést a működése során.

42. Felelősségvállaló nyilatkozat

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a Csoport legjobb tudása szerint elkészített konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Kft. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről.

43. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A Kopaszi Gát Kft. 2020. december 31-én végződő évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásokat a vezetőség 2021. október 26-án elfogadta és előterjesztette a tulajdonosok jóváhagyására.

6. SZÁMÚ MELLÉKLET
GREEN FINANCE FRAMEWORK ÉS SECOND OPINION



Green Finance Framework
3 November 2021

Issuer: Kopaszi Gát Kft.



Introduction

Kopaszi Gát Kft. ("Kopaszi Gát") is a Hungarian real-estate company owned indirectly by private individuals, which has been established with purpose of owning the BudaPart project. The BudaPart project is a large-scale real-estate development project in Budapest, Hungary, covering an area of about 54 hectares and with plans to develop 15 residential buildings, 13 office buildings and a hotel over a ten-year investment period.

Kopaszi Gát has contracted Property Market Kft, a subsidiary of Market Group, as developer of the BudaPart project. Market Group is a leader in the Hungarian construction industry, with a focus on high-rise construction projects, and is Hungary's third largest real estate developer measured by square meters under construction.

The BudaPart project

BudaPart is the one of the largest real estate developments in the modern history of Budapest, significant on an international scale, covering an area of about 54 hectares. By the end of the development, almost half of BudaPart will remain, 26 hectares of green space, which includes one of the largest public parks in Budapest, the Kopaszi Dam. However, the investment zone is larger than this, as several utilities and transport infrastructure developments are being carried out in connection with it, which fall on the public areas surrounding the city quarter.

Accompanied with the BudaPart project, some of the biggest public transportation development projects are undergone in the modern history of the capital city. Those projects will indirectly support the property developments as well as the well-being of the residents in BudaPart including the second phase of Budai Fonódó train project (2nd Interconnecting Tramline), the Southern Circular Railway project, and the new Danube-bridge project. However, the BudaPart project and the eligible green projects are not connected to those city developments.

The property developer and its projects have so far been awarded 8 prestigious international and 6 domestic real estate market awards, including the Best Developer of the Year and Best Building Concept awards. Some of the most prestigious awards of BudaPart projects:

- Construction & Investment Journal (CIJ) Awards Hungary 2019: Best Residential Development
- Construction & Investment Journal (CIJ) Awards Hungary 2019: Grand Prix for the Best Project
- European Property Awards 2018: Best mixed-used Development Hungary

Project area of Kopaszi Gát:



During the approximately ten-year investment, which will be implemented in a maximum of six phases, a total of 15 residential and 13 office buildings and a hotel can be developed, which is expected to create nearly 3,000 apartments, 250,000 square meters of office space and 15,000 square meters of retail space. 30,000 city residents could live and work soon.

The development area is encircled by commercial properties as it can be seen in the picture below. This solution has several advances in part and in whole, as the commercial buildings would reduce and block the noise- and air-pollution from the residents.

So far, seven buildings (five residential and two office) have been completed.

For all new office projects, Kopaszi Gát strives to reach at least Gold rating in LEED-certification method. Hence, the min. LEED Gold rating is an eligibility project criteria for new office projects. Nonetheless, Kopaszi Gát is proud that the first office building (GATE) has already been obtained the LEED Gold certification and the currently handed over second office building (City) is bound to receive the LEED Gold certification soon (under ongoing certification process).



According to the residential developments, BudaPart BRA, BRC, BRB, BRD and BRE have been handed over. The proceeds from the Green Instruments partly will be used to fund the remaining developments (BRF, BRG, BRH, BRI, BRJ, BRK, BRL, BRM, BRN, BRO) in the residential area depicted in the image below.



The project has been divided into six development phases. Phase I-II. are ready. Phase III. is under currently development or will be started within few weeks, while the further development of BudaPart otthonok G-O will be partly financed by the proceeds from Green Instruments.



Green Strategy guidelines

Kopaszi Gát is undergone to define its vision and mission accompanied with green objectives. The company believes that these commitments will truly reflect the company green values and a high level of transparency for investors and the public also.

According to green values, the company

- consciously takes responsibility for contributing to climate goals,
- is committed to sustainability and social awareness and
- committed to reduce carbon-footprint

Responsibilities and main objectives linked to green strategy. Kopaszi Gát will set up a Green Strategy by the end of November, which will be publicly available. The strategy will contain the main areas of

- applying an environmentally awareness business model
- being environmentally and socially responsible
- strategic cooperation partnerships based on SDGs or other sustainability aspects
- consumer centrality and awareness of well-being

Green and sustainability solutions in BudaPart

Yet, Kopaszi Gát has placed certain measures to reduce air pollution and therefore reduce or avoid CO₂ emission connected to the development. The company has established a local concrete plant and a soil depot within the project area. Hence, the company can avoid transportation movements for landscaping and construction activities over the period of the project lifetime. As a result, Kopaszi Gát will avoid at

least 6 tons of CO₂ p.a.¹ from lower transportation emission from Phase II. onwards, increasing to around 20 tons CO₂ avoided per annum by the end of Phase V.

According to surface and pavement construction, Kopaszi Gát uses ground tire rubber (GTR) modified SMA, resulting improved pavement life, ride quality and reduced pavement noise levels. As a result, a 2 db(A) noise reduction can be measured at certain speed level (50 km/h) compared to other SMAs without GTR. In Phase IV. appr. the half of total pavement surface will be filled with GTR modified SMA.

To support improvement to auxiliary infrastructure in terms of improved luminance, Kopaszi Gát uses certificated (for LEED certification processes), and laboratory tested material such as concrete paving stones all over the project area.

Kopaszi Gát encourages the General Contractor to reuse or recycle certain materials during the construction, especially in the case of office developments. Materials with high recycled content are also preferred such as reinforced steel, curtain walls, insulation, and gypsum board.

Kopaszi Gát is dedicated to promoting public transportation and other mobility shared services. Over the project lifetime appr. more than 1400 bicycle and electric scooter racks will be installed, while roughly 400 EV charging stations will be placed. Moreover, 6 bus stations have been installed, while a 200-meter-long bicycle lane has been laid. In Phase IV. the total length of bicycle lanes will be increased by appr. 540 meters.

In respect of public transportation, Kopaszi Gát has been actively involved in the development of public transport connections to the BudaPart project, with the aim of making the BudaPart project easily accessible without the use of private vehicles. For example, Kopaszi Gát was responsible for commissioning the designs of and obtaining permits for the '2nd Interconnecting Tramline' which will serve the BudaPart project. It has transferred the right to use the plans to the Municipality of Budapest and the tramline is expected to be completed by 2024.

Since the BudaPart development project, the surrounding area of the peninsula was partly suffered from the negative result of urban sprawl. The area was used for construction disposal activities, while a mixture of abandoned industrial building were lined up over the field. During the BudaPart development process, Kopaszi Gát strives to increase and restore natural landscape in the area. A green surface equivalent to 21 000 square meters has been totally restored, while a further 52 000 square meter landscape will be recovered as green by the end of Phase VI.

In line with the national regulation – which is based on the EU regulation – it is required that all buildings must be able to withstand extreme weather such as flooding and earthquake. During the development of BudaPart, the company has established a flood control system to strengthen the climate resilience of the project.

Sustainability approach

Kopaszi Gát is convinced that green finance instruments are an effective tool for channelling investments to projects that have environmental benefits and thereby contribute to achievement of the SDGs and the Paris Agreement.

¹ The measurement of CO₂ emissions is based on the following EU Regulation: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32019R0631>

Kopaszi Gát undertakes all the UN 2030 Sustainable Development Goals (SDGs) to share joint responsibility for the environment and the planet. Kopaszi Gát has defined those SDGs where it can have the greatest impact based on a materiality approach. These include:

- Goal 7: Affordable and clean energy
- Goal 9: Industry, innovation and infrastructure
- Goal 11: Sustainable cities and communities
- Goal 12: Responsible consumption and production
- Goal 13: Climate action

Simultaneously with the strategy guidelines has been determined, the company intends to obtain the following actions:

- The company intends to reduce the climate impact, to analyse and reduce the harmful environmental effects.
- In the business and investment decisions the company will consider certain metrics and indicators to mitigate environmental and social risks to align with the goals of the Paris Agreement and contribute to the UN Sustainable Goals.

Green Finance Framework

As a part of the company's sustainability strategic view, Kopaszi Gát has established the Green Finance Framework with a purpose of having a single robust methodology in place for all future issuances of Green Instruments. To ensure alignment with market best practices, the current framework has been prepared in accordance with the guidelines of the ICMA - Green Bond Principles 2021 June and the Green Loan Principles 2021 February and includes the following sections:

1. Use of Proceeds
2. Process for Project Evaluation and Selection
3. Management of Proceeds
4. Reporting
5. External review

The proceeds planned to be complied with the following financial goals:

- Finance and refinance new and completed projects in part

This Framework will apply to any Green Instruments issued or borrowed by Kopaszi Gát Kft. and will be applied if any such instrument is outstanding. The company is closely monitoring the developments of the EU Taxonomy. It is the company's intention to follow best practises as market standards develop and as the EU Taxonomy enter into force. If deemed necessary and applicable, Kopaszi Gát may adjust its Framework to harmonise with the metrics and thresholds set in the EU Taxonomy.

1. Use of Proceeds

According to the use of proceeds and the sustainability, environmental goals of the company, the use of proceeds will be categorised in the following eligible project categories. The following project categories are corresponded with the guidance of GBP June 2021 and GLP February 2021. The eligible use of proceeds also contributes to the SDGs as listed below.

Eligible Project Category	Eligible Projects	Contribution to the SDGs	Eligibility Criteria
Clean transportation	Development of e-mobility	 	• Design and construction of electric vehicle charging stations related to real estate developments. • Support E-carsharing availability for real estate projects • Design and construct bicycle and electric scooter racks
Clean transportation	Improvement of public transport and auxiliary infrastructure	 	• Construction to core infrastructure by new bicycle lanes and promotion of public transport • Construction to auxiliary infrastructure to reduce ambient noise and improve surface luminance • Avoid or reduction of transport use
Biodiversity	Investments for new projects		• Natural landscape restoration through the establishment of green areas
Green Buildings	Investments for new projects	 	Preparation, design, and construction of buildings which meet recognized standards: • LEED (Gold or above) and Hungarian EPC level BB Preparation, design, and construction of residential buildings: • Hungarian EPC level BB

Exclusions:

The proceeds of Green Instruments will not be used to finance standalone projects connected to high-polluting activities, nuclear energy generation, weapons and defence, gambling or tobacco, and potentially environmentally negative resource extraction. Also, Kopaszi Gát will not finance standalone projects connected to activities that would cause a significant harm to six objectives of the EU Taxonomy.

2. Process for Project Evaluation and Selection

The evaluation and selection process ensures that the proceeds from Green Instruments are solely allocated to projects that meet the set of criteria defined in the section of Use of Proceeds. Within the context of the issuance of Green Instruments, Kopaszi Gát will establish a Green Committee which will be solely responsible for the project evaluation and selection process. Main tasks of the Committee are the following:

- Evaluation the compliance of proposed projects with the Eligibility criteria.
- Examining the competence of the Green Finance Framework for specific investment proposals.
- Approving the inclusion of pre-selected Eligible Projects in the Green Project Portfolio.
- Monitoring the management of the Green Project Portfolio, i.e., managing the registering and the reporting process of the use of proceeds.
- Replacing projects that no longer meet the Eligibility criteria or due to any divestments.
- Initiating the development of the Green Finance Framework, the professional supervision, and the formulation of amendments.
- Monitoring the implementation of the Green Strategy.
- Proposing the involvement of an external expert on issues requiring special sustainability expertise.

Members of the Green Committee

- Chairman - leadership of the meetings. Chairman's vote decides in the case of vote equality.
- Members are elected by the Executive Directors.
- Permanent members – representation, proposal, voting right for each person (1 vote p.p.)
Members can be delegated from the following departments:
 - Representative of finance
 - Engineering/Design representative
 - CFO of Kopaszi Gát

The Green Committee meets on a pre-determined basis but intends to do so at least semi-annually. The Committee will be supervised by the Executive Directors of Kopaszi Gát. Voting will be by simple majority. The methodology and decisions of the Green Committee will be made public unless it would contain private business matter.

The evaluated eligible projects are subject to comply with the set of Eligibility Criteria declared at the section of Use of Proceeds. The company undertakes that all evaluated and selected projects comply with official national and international environmental and social standards and local laws and regulations on a best effort basis.

Exclusions:

The proceeds of Green Instruments will not be used to finance standalone projects connected to high-polluting activities, nuclear energy generation, weapons and defence, gambling or tobacco, and potentially environmentally negative resource extraction. Also, Kopaszi Gát will not finance standalone projects connected to activities that would cause a significant harm to six objectives of the EU Taxonomy.

3. Management of Proceeds

Kopaszi Gát will allocate the net proceeds from the Green Instruments to the Eligible Green Project Portfolio, selected in accordance the pre-defined set of criteria in the section of Use of Proceeds. All eligible project has to be approved by the Green Committee. The finance team of the company will be responsible for the management of proceeds, supervised by the CEO.

In accordance with market practices, Kopaszi Gát aims to allocate the net proceeds within a timeframe of 48 months of issuance.

Kopaszi Gát will strive to maintain a level of allocation for the Eligible Green Project Portfolio which matches or exceeds the balance of net proceeds from its outstanding Green Instruments.

Pending the full allocation to the Eligible Green Project Portfolio, the company will invest the balance of the net proceeds, at its own discretion, in cash or in other liquid marketable instruments. Kopaszi Gát will invest such instruments that will not support any activities connected to significant harm to the environment, so the exclusions for the use of proceeds apply equally to unallocated proceeds.

4. Reporting

In accordance with the recommendations from the GBP and the GLP, Kopaszi Gát intends to make and keep readily available reporting on the Eligible Green Project Portfolio and Green Instruments outstanding. The company will report on the allocation of net proceeds and associated environmental benefits until the proceeds of each Green Instruments have been fully allocated, and as necessary in the event of material changes of the eligible green projects.

The company will align, on a best effort basis, the reporting with the portfolio approach described in “ICMA – Harmonised Framework for Impact Reporting Handbook, June 2021”.

The company is firmly committed to high-level of transparency and will produce an annual Green Finance Report. The Kopaszi Gát Green Finance Report will be available on the company’s webpage. The report will be externally reviewed and verified.

Allocation Reporting

Kopaszi Gát Kft. will report one year after the issuance and on an annual basis thereafter, until full allocation. The allocation report may provide, on a portfolio basis, the following:

- The total aggregated proportion of net proceeds used per Green Project Category
- A list of Eligible Projects related to the proceeds (the number of projects accompanied with the net allocated amounts)
- The balance of unallocated proceeds

Kopaszi Gát will link each project to individual bond and loan issues and will report on share of each eligible project which has come from Green Instruments.

Impact Reporting

On a best effort basis, where and when feasible, the company intends to report on the environmental impacts of the projects funded with the proceeds from Green Instruments through annual impact reporting.

Kopaszi Gát intends to align its reporting with the Handbook for Harmonised Framework for Impact Reporting – June, 2021, on a best effort basis. The impact assessment may, where applicable, be based on the metrics listed below.

Eligible Project Category	Eligible Projects	KPIs
Clean transportation	Development of e-mobility	• Number of electric charging stations for EVs installed • Number of bicycle and electric scooter racks installed
Clean transportation	Improvement of public transport and auxiliary infrastructure	• Improved luminance for surfaces by performance materials in m² • New dedicated bicycle lanes in meter • Ambient noise reduction from the transport infrastructure in db(A) • Annual GHG reduced or avoided in tCO₂
Biodiversity	Investments for new projects	• Increase of natural landscape area in m² and/or in % for increase
Green Buildings	Investments for new projects	Preparation, design, and construction of buildings which meet recognized standards: • LEED (Gold or above) • EPC level achieved and the energy usage in KWh/m² per annum For residential properties: • EPC level achieved and the energy usage in KWh/m² per annum

5. External Review

Second Party Opinion (pre-issuance)

The Kopaszi Gát Green Finance Framework will be reviewed by CICERO who will issue a Second Party Opinion. Sustain Advisory will review the Eligible Green Projects, as well as the alignment of Kopaszi Gát Green Finance Framework with ICMA's 2021 Green Bond Principles and Green Loan Principles. CICERO will provide a Second Party Opinion (SPO) that will be made available on the website of the company.

The process to establish this Green Finance Framework for Kopaszi Gát was conducted by MKB Consulting, acting as an adviser in the creation of the Green Finance Framework.

Verification (post-assurance)

Kopaszi Gát intends to obtain a Limited Assurance report by its auditor or any other qualified party on the allocation of the Green Instruments proceed. Such report will be published starting year one after issuance and until full allocation.



CICERO
Shades of
Green

Kopaszi Gát Kft

Green Finance Second Opinion

November 3, 2021

Kopaszi Gát Kft ("Kopaszi Gát") is a Hungarian real-estate company owned by private individuals, which has been established with the purpose of owning the BudaPart project. The BudaPart project is a large real-estate development project in Budapest, covering an area of about 54 hectares and with plans to develop 15 residential buildings, 13 office buildings and a hotel over a ten-year investment period. Seven buildings in the project have already been completed (five residential and two office).

Kopaszi Gát has confirmed that its green financing framework is limited to the BudaPart project, and it covers the project categories of green buildings, clean transportation, and biodiversity. The issuer has informed us that green buildings will receive the largest share of proceeds (estimated at around 90%). Office buildings will account for around 45% of proceeds used on green buildings and must achieve LEED Gold and Hungarian EPC level BB. Residential buildings will account for around 55% of proceeds used on green buildings and must achieve Hungarian EPC level BB only. Investors should note that from late June 2022, under Hungarian law all new buildings must achieve EPC level BB. As such, from that date, the residential buildings built according to regulation will satisfy the eligibility criteria. This is a weakness of the green finance framework, notwithstanding that Kopaszi Gát has calculated that the residential buildings will have an energy usage of 83 kWh/m² per year – at the lower end of the requirements for EPC level BB (80 - 100 kWh/ m² per year). According to Kopaszi Gát, neither type of building will have direct fossil fuel heating, however they will be connected to Budapest's district heating, around 97% of which, we understand, currently comes from fossil fuels.

Kopaszi Gát could benefit from setting environmental targets and measuring its emissions. Kopaszi Gát does not currently have an environmental strategy – while we welcome its commitment to setting up an environmental strategy by the end of November 2021, we understand it will not include environmental targets or the measuring of emissions. Despite the absence of formal policies, many environmental considerations are reflected in its decision making for the BudaPart project. Of particular note are its active involvement in the development of public transport serving the BudaPart project (e.g. the construction of bus lanes and bus stops) and, though it does not screen for climate risks systematically, its consideration of flood risk (e.g. the construction of dams and a flood basin).

Based on the overall assessment of the project types in Kopaszi Gát's green finance framework, governance and transparency considerations, the greenfinanceframework receives an overall CICERO Light Green shading and a governance score of Fair. Kopaszi Gát could improve its green finance framework by increasing its ambitions in respect of residential buildings, and adopting formalised environmental and emissions targets and approaches.

SHADES OF GREEN

Based on our review, we rate the Kopaszi Gát's green finance framework
CICERO Light Green.

Included in the overall shading is an assessment of the governance structure of the green finance framework. CICERO Shades of Green finds the governance procedures in Kopaszi Gát's framework to be Fair.



GREEN BOND AND LOANS PRINCIPLES

Based on this review, this Framework is found to be aligned with the principles.



CICERO
Light Green



CICERO
Shades of
Green

Contents

1	Terms and methodology	3
	Expressing concerns with 'Shades of Green'	3
2	Brief description of Kopaszi Gát's green finance framework and related policies	4
	Environmental Strategies and Policies	4
	Use of proceeds	5
	Selection	5
	Management of proceeds	6
	Reporting	6
3	Assessment of Kopaszi Gát's green finance framework and policies	8
	Overall shading	8
	Eligible projects under the Kopaszi Gát's green finance framework	8
	Background	13
	Governance Assessment	14
	Strengths	14
	Weaknesses	15
	Pitfalls	15
	Appendix 1: Referenced Documents List	16
	Appendix 2: About CICERO Shades of Green	17



CICERO
Shades of
Green

1 Terms and methodology

This note provides CICERO Shades of Green's (CICERO Green) second opinion of the client's framework dated November 2021. This second opinion remains relevant to all green bonds and/or loans issued under this framework for the duration of three years from publication of this second opinion, as long as the framework remains unchanged. Any amendments or updates to the framework require a revised second opinion. CICERO Green encourages the client to make this second opinion publicly available. If any part of the second opinion is quoted, the full report must be made available.

The second opinion is based on a review of the framework and documentation of the client's policies and processes, as well as information gathered during meetings, teleconferences and email correspondence.

Expressing concerns with 'Shades of Green'

CICERO Green second opinions are graded dark green, medium green or light green, reflecting a broad, qualitative review of the climate and environmental risks and ambitions. The shading methodology aims to provide transparency to investors that seek to understand and act upon potential exposure to climate risks and impacts. Investments in all shades of green projects are necessary in order to successfully implement the ambition of the Paris agreement. The shades are intended to communicate the following:

CICERO Shades of Green		Examples
	Dark green is allocated to projects and solutions that correspond to the long-term vision of a low carbon and climate resilient future. Fossil-fueled technologies that lock in long-term emissions do not qualify for financing. Ideally, exposure to transitional and physical climate risk is considered or mitigated.	Wind energy projects with a strong governance structure that integrates environmental concerns
	Medium green is allocated to projects and solutions that represent steps towards the long-term vision, but are not quite there yet. Fossil-fueled technologies that lock in long-term emissions do not qualify for financing. Physical and transition climate risks might be considered.	Bridging technologies such as plug-in hybrid buses
	Light green is allocated to projects and solutions that are climate friendly but do not represent or contribute to the long-term vision. These represent necessary and potentially significant short-term GHG emission reductions, but need to be managed to avoid extension of equipment lifetime that can lock-in fossil fuel elements. Projects may be exposed to the physical and transitional climate risk without appropriate strategies in place to protect them.	Efficiency investments for fossil fuel technologies where clean alternatives are not available

Sound governance and transparency processes facilitate delivery of the client's climate and environmental ambitions laid out in the framework. Hence, key governance aspects that can influence the implementation of the green finance is carefully considered and reflected in the overall shading. CICERO Green considers four factors in its review of the client's governance processes: 1) the policies and goals of relevance to the green finance framework; 2) the selection process used to identify and approve eligible projects under the framework, 3) the management of proceeds and 4) the reporting on the projects to investors. Based on these factors, we assign an overall governance grade: Fair, Good or Excellent. Please note this is not a substitute for a full evaluation of the governance of the issuing institution, and does not cover, e.g., corruption.



CICERO
Shades of
Green

2 Brief description of Kopaszi Gát's green finance framework and related policies

Kopaszi Gát Kft ("Kopaszi Gát") is a Hungarian real-estate company owned by private individuals, which has been established with purpose of owning the BudaPart project. The BudaPart project is a large real-estate development project in Budapest, Hungary, covering an area of about 54 hectares and with plans to develop 15 residential buildings, 13 office buildings and a hotel over a ten-year investment period. The BudaPart project is being developed over six phases: we understand that Phases 1 and 2 are completed, and Phase 3 has recently begun. Seven buildings in the project have already been completed (five residential and two offices).

Kopaszi Gát has contracted Property Market Kft, a subsidiary of Market Group, as developer of the BudaPart project. According to the green finance framework, Market Group is a leader in the Hungarian construction industry, with a focus on high-rise construction projects, and is Hungary's third largest real estate developer measured by square meters under construction.

Environmental Strategies and Policies

As Kopaszi Gát has been established for the purpose of owning the BudaPart project, many aspects of its environmental approaches are reflected in its decision making for the BudaPart project specifically, rather than formulated as broader policies. Nonetheless, according to its green finance framework, Kopaszi Gát will set up a 'green strategy' by the end of November 2021, which will be publicly available. The objectives of the strategy will be: 1) applying an environmentally aware business model, 2) being environmentally and socially responsible, 3) strategic cooperation partnerships based on SDGs or other sustainability aspects, and 4) consumer centrality and awareness of well-being. Kopaszi Gát informs us that the strategy will not contain any specific targets, for example in respect of company level emissions or Scope 3 emissions reductions. Nor does Kopaszi Gát measure its GHG emissions or those of the BudaPart project - while it informed us it plans to do so in the future, we are not aware of any timeframe for this.

Kopaszi Gát has incorporated environmental measures and considerations into the BudaPart project. It informed us that such measures have been incorporated from the outset of the BudaPart project, given they were included in the project plan in 2016.

In respect of material use, according to the green finance framework, Kopaszi Gát's contractor is encouraged to use materials with high recycled content (especially in the case of large construction items such as reinforced steel, curtain walls and insulation) and to prepare as much of the construction waste for reuse or recycling as possible. As an example, Kopaszi Gát noted that the most recently completed office building at BudaPart used reinforcing steel which was 97.9% recycled and aluminum structures that were 73% recycled. Other initiatives include establishing a concrete plant and soil depot within the BudaPart project area, thereby reducing the transportation distances of these materials. The issuer calculates that this will avoid at least 6 tons of CO₂ per annum from lower transportation emissions from Phase 2 onwards, increasing to around 20 tons CO₂ avoided per annum by the end of Phase 5.¹

¹ We note that the production of concrete generates large volumes of emissions irrespective of transportation distances, on account of an energy intensive production process including chemical processes which release CO₂. The overall environmental efficiency of Kopaszi Gát's concrete plant is not known.



CICERO
Shades of
Green

In respect of public transportation, the green finance framework notes Kopaszi Gát's active involvement in the development of public transport connections to the BudaPart project, with the aim of making the BudaPart project easily accessible without the use of private vehicles. For example, Kopaszi Gát was responsible for commissioning the designs of and obtaining permits for the '2nd Interconnecting Tramline' which will serve the BudaPart project. It has transferred the right to use the plans to the Municipality of Budapest and the tramline is expected to be completed by 2024. Until the tramline is completed, Kopaszi Gát has financed the construction and/or rebuilding of six bus stops to allow for a new public bus service serving the BudaPart project. Similarly, Kopaszi Gát was involved in the development of an existing bus service's schedule and route to ensure efficient connections to the BudaPart project. According to the green finance framework, across the lifetime of the BudaPart project, the issuer will install around 1400 bicycle and electric scooter racks and around 400 EV charging stations.

In respect of energy efficiency, Kopaszi Gát targets at least LEED Gold certification for all office buildings.

Kopaszi Gát notes in the green finance framework that, under Hungarian regulations, it is a requirement that all new buildings must be able to withstand weather events such as flooding and earthquakes. It informed us that, given the location of the BudaPart project on the Danube, several measures have been taken to protect the project against flooding. For example, Kopaszi Gát has constructed new dams, which have been built at the level of the highest historical flood-level and which can also be temporarily extended. These dams are constructed with a 50-year timeframe in mind. Kopaszi Gát has also redeveloped the sewage and drainage system at the BudaPart project and constructed a flood basin to store water during heavy rainfall.

Kopaszi Gát does not currently report on environmental issues and future reporting will be limited to its reporting commitments under its green finance framework.

Use of proceeds

Kopaszi Gát has confirmed that its green finance framework is limited to the development on the BudaPart project. The green finance framework contains a list of project categories towards which proceeds from green financings may be allocated. These are: green buildings, biodiversity (specifically the establishment of green areas), and clean transportation (both the development of e-mobility, and the improvement of public transport and auxiliary infrastructure). According to the issuer, the category which will receive the most proceeds is green buildings (estimated at around 90%).

According to the issuer, in respect of its initial bond issuance, around 50% of proceeds will be used for re-financing, including for completed green buildings, including acquisition of the land on which the green buildings are or will be situated, and projects related to the development of green spaces.

Kopaszi Gát informs us that the proceeds under the green finance framework will not be used to finance standalone projects connected to highly polluting activities, nuclear energy generation, weapons or defence purposes, gambling or tobacco uses, and potentially environmentally negative resources extraction.

Selection

The selection process is a key governance factor to consider in CICERO Green's assessment. CICERO Green typically looks at how climate and environmental considerations are considered when evaluating whether projects can qualify for green finance funding. The broader the project categories, the more importance CICERO Green places on the governance process.



CICERO
Shades of
Green

Kopaszi Gát will establish a Green Committee which will be solely responsible for the project evaluation and selection process, including evaluating the compliance of proposed projects with the eligibility criteria in the green finance framework. According to the issuer, it is not yet determined how often the Green Committee will meet, but that it will meet at least twice a year. Members of the Green Committee will be elected by Kopaszi Gát's Executive Directors and consist of a Chairman and members delegated from the finance (including the CFO, who will in any event be a member of the Green Committee) and engineering/design departments.

We understand that no member of the Green Committee will have specific environmental competence. Voting will be by simple majority. In the event of a tie, an external environmental expert will be asked to advise the Green Committee and the Chairman will then have the deciding vote. Subject to confidentiality considerations, the Green Committee's decisions and methodology will be made public, though its processes and decisions will not be externally reviewed or verified.

Management of proceeds

CICERO Green finds the management of proceeds of Kopaszi Gát to be in accordance with the Green Bond Principles and Green Loan Principles.

Kopaszi Gát's finance team will be responsible for management of proceeds, supervised by its CEO, and aims to allocate net proceeds within 48 months of issuance. Proceeds will be allocated to a portfolio of disbursements. We understand from the issuer that proceeds will be tracked at a portfolio level by Kopaszi Gát. Pending allocation, Kopaszi Gát will invest the balance of the net proceeds, at its own discretion, in cash or in other liquid marketable instruments. The exclusions for the use of proceeds apply equally to unallocated proceeds.

Reporting

Transparency, reporting, and verification of impacts are key to enable investors to follow the implementation of green finance programs. Procedures for reporting and disclosure of green finance investments are also vital to build confidence that green finance is contributing towards a sustainable and climate-friendly future, both among investors and in society.

Kopaszi Gát will produce an annual Green Finance Report that will be available on its website, until the proceeds of any green financing are allocated and as necessary in the event of material changes to eligible green projects. The Green Committee is responsible for the Green Finance Report. The issuer will report on a portfolio basis and, on a best effort basis, its reporting will align with the portfolio approach described in ICMA's Harmonised Framework for Impact Reporting Handbook, June 2021.² The Green Finance Report will be externally reviewed and verified.

In respect of allocation, Kopaszi Gát will, on a portfolio basis, report 1) the total aggregated proportion of net proceeds used per green project category, 2) a list of eligible projects related to the proceeds (the number of projects accompanied with the net allocated amounts), and 3) the balance of unallocated proceeds. Moreover, Kopaszi Gát will link each project to individual bond issuances or loans and will report on the share of each eligible project that has come from proceeds under the green finance framework.

In respect of impacts, Kopaszi Gát will, on a best effort basis and where and when feasible, report on the environmental impacts of the projects to which proceeds have been allocated. The green finance framework

² <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Handbook-Harmonised-Framework-for-Impact-Reporting-June-2021-100621.pdf>

³Second Opinion on Kopaszi Gát's Green Finance Framework



CICERO
Shades of
Green

contains the following metrics which may be used, where applicable, and the issuer has confirmed it will disclose the assumptions and methodologies used when calculating such impacts:

Eligible Project Category	Eligible Projects	Eligibility Project Criteria (examples)
Clean transportation	Development of e-mobility	• Number of electric charging stations for EVs installed • Number of bicycle and electric scooter racks installed
Clean transportation	Improvement of public transport and auxiliary infrastructure	• Improved luminance for surfaces by performance materials in m² • New bicycle lanes in meters • Ambient noise reduction from the transport infrastructure in db(A) • Annual GHG reduced or avoided in tCO₂
Biodiversity	Investments for new projects	• Increase of natural landscape area in urban areas in m² and/or in % for increase
Green Buildings	Investments for new projects	• Preparation, design, and construction of buildings which meet recognized standards: - LEED (Gold or above) - EPC level achieved and energy usage in kWh/m² per year • For residential properties: - EPC level achieved and energy usage in kWh/m² per year

Table 1. Example impact metrics



3 Assessment of Kopaszi Gát’s green finance framework and policies

The framework and procedures for Kopaszi Gát’s green bond and loan investments are assessed and their strengths and weaknesses are discussed in this section. The strengths of an investment framework with respect to environmental impact are areas where it clearly supports low-carbon projects; weaknesses are typically areas that are unclear or too general. Pitfalls are also raised in this section to note areas where Kopaszi Gát should be aware of potential macro-level impacts of investment projects.

Overall shading

Based on the project category shadings detailed below, and consideration of environmental ambitions and governance structure reflected in Kopaszi Gát’s green finance framework, we rate the framework **CICERO Light Green**.

Eligible projects under the Kopaszi Gát’s green finance framework

At the basic level, the selection of eligible project categories is the primary mechanism to ensure that projects deliver environmental benefits. Through selection of project categories with clear environmental benefits, green bonds and loans aim to provide investors with certainty that their investments deliver environmental returns as well as financial returns. The Green Bonds Principles (GBP) state that the “overall environmental profile” of a project should be assessed and that the selection process should be “well defined”.

Category	Eligible project types	Green Shading and some concerns
Clean Transportation	Development of e-mobility:	Dark Green
	• Design and construction of electric vehicle charging stations related to real estate developments • Support electric car sharing availability for real estate projects • Design and construct bicycle and electric scooter racks	✓ Transportation systems are important for the overall sustainability of real-estate projects and the provision of e-mobility infrastructure can reduce the use of private vehicle use. ✓ Kopaszi Gát has informed us that by supporting e-car sharing availability, it means entering into agreements with e-car sharing providers to provide parking spaces for its vehicles and hosting its chargers. The issuer has confirmed this would not include hybrid vehicles.



CICERO
Shades of
Green

		✓ Electric cars represent a considerable improvement from an emissions perspective, but are not without challenges. For instance, one should consider the indirect GHG emissions stemming from production and other life-cycle impacts, including fossil fuel generated electricity for charging.
Clean Transportation	Improvement for new projects:	Medium to Dark Green
 	- Construction to core infrastructure by new bicycle lanes and promotion of public transport ✓ - Construction to auxiliary infrastructure to reduce ambient noise and improve surface luminance - Avoid or reduction of transport use	We understand from Kopaszi Gát that the eligible projects for (re)financing in respect of the 'promotion of public transport' and 'avoid and reduction of transport use' are: the commissioning of the designs of and obtaining permits for a tramline that will serve the BudaPart project; financing the construction and/or rebuilding of bus stops to allow for a new public bus service serving the BudaPart project; involvement in the development of an existing bus service's schedule and route to ensure efficient connections to the BudaPart project; and the construction of a river stop for the Budapest's public ferry service. ✓ The increased use of public transport – and a corresponding fall in private vehicle use – are welcome and important factors in the sustainability of real estate projects. While investments in, and increased use of, public transport contribute greatly to the sustainability of real-estate projects, they still have their own emissions and risks which should be considered, for example construction emissions and embedded emissions in materials. ✓ According to Kopaszi Gát, it is investing in road surfacing with a solar reference level below that of asphalt typically used in construction projects.



CICERO
Shades of
Green

		It notes that this significantly reduces the heat of the surface and therefore reduces energy usage for cooling in the summer.
Biodiversity	Investment for new projects:	Dark Green
	Natural landscape restoration through the establishment of green areas	✓ The BudaPart project includes plans for the development of 26 ha of public parks. ✓ Green spaces such as parks contribute to biodiversity and can also contribute to resilience against flood risk through the provision of natural drainage.
Green Buildings	Investments for new projects:	Light Green
	- Preparation, design, and construction of buildings which meet recognized standards: - LEED (Gold or above); and - Hungarian EPC level BB - Preparation, design and construction of residential buildings: - Hungarian EPC level BB	✓ The issuer informs us that around 55% of proceeds used for green buildings will be allocated to residential buildings, and around 45% to office buildings. ✓ According to Kopaszi Gát, the LEED criteria will be used for office buildings only. Nonetheless, Kopaszi Gát noted that, given the same contractor is constructing the commercial and residential buildings, many of the LEED criteria regarding construction were also being applied to the residential buildings, for example in respect of recycled materials. ✓ Voluntary environmental certifications such as LEED have many environmental benefits but do not guarantee a reduction in GHG emissions or ensure increased energy efficiency. Kopaszi Gát has provided examples of the performance of two commercial buildings against the LEED baseline: BudaPart Gate exceeds the baseline by 28% while



CICERO
Shades of
Green

BudaPart City is expected to be 35% above the baseline.

- ✓ The criterion for new buildings to achieve a Hungarian EPC rating of at least BB displays a solid amount of ambition, with buildings labelled EPC BB deemed 'nearly zero energy' in Hungary and using 23% less energy than buildings rated EPC CC. Indeed, new buildings with at least EPC BB certification will be amongst the most energy efficient in Hungary: we understand that, in Hungary in 2020, 5.2% of all buildings are rated EPC BB or above, and 10.6% of office buildings are rated EPC BB or above (falling to 5.7% in Budapest).
- ✓ While new buildings in Hungary must currently achieve EPC CC, investors should note that, from late June 2022, EPC BB will be the requirement for all new buildings in Hungary. As such, from late June 2022, residential buildings built according to regulation can satisfy the eligibility criteria without additional requirements.
- ✓ Kopaszi Gát informed us that the residential buildings to be constructed under the green finance framework will have an energy usage of 83 kWh/m² per year. Kopaszi Gát has informed us that this calculation considers electricity use for heating-cooling, lighting and water boiling (as required by Hungarian EPC calculation requirements). No equivalent energy usage figure has been provided for the office buildings, however Kopaszi Gát provided us with two EPC certificates for completed office buildings at the BudaPart project which have energy usage of around 72 and 80 kWh/m² per year. In any event, to qualify for EPC BB,



CICERO
Shades of
Green

buildings cannot exceed 100 kWh/m² per year.

- ✓ As the minimum Hungarian classification aligned with 'nearly zero energy' requirements, EPC BB does not guarantee alignment with the EU Taxonomy – this requires, inter alia, primary energy demand at least 10% lower than the threshold set for nearly zero-energy building requirements as contained in national measures. Kopaszi Gát's buildings that have an energy usage of 83 kWh/m² per year would satisfy this requirement.
- ✓ Kopaszi Gát informed us that the hotel at the BudaPart project would also qualify for green proceeds, but it would only have to achieve EPC BB (i.e. no requirement to achieve LEED Gold). No energy use estimates have been provided for the hotel.
- ✓ Kopaszi Gát informed us it is a requirement under Hungarian law that the buildings to be financed under the green financing framework must be connected to Budapest's district heating, around 97% of which, we understand, comes from fossil fuels. According to the issuer, there is no direct fossil fuel heating and we note that, in any event, to achieve an EPC BB rating, renewable energy would need to account for at least 25% of a building's energy consumption.
- ✓ Kopaszi Gát informed us of measures it has taken in respect of material use (e.g. favoring materials with high recycled content) and climate resilience (e.g. the construction of dams and a flood basin), though the location of the BudaPart project means a climate risk remains.



CICERO
Shades of
Green

- ✓ Kopaszi Gát informs us the development of new buildings under the green finance framework involves the construction of parking lots including spaces for non-electric vehicles. It notes that under Hungarian law it is required to provide one parking space per dwelling.

Table 2. Eligible project categories

Background

The real estate sector has a major impact on the environment, estimated by the International Energy Agency (IEA) to be responsible for 40% of total energy consumption and 36% of total carbon emissions.³ Investing in green and energy efficient buildings therefore plays a key role in the energy transition. Indeed, the IEA reports that the efficiency of building envelopes needs to improve by 30% by 2025 to keep pace with increased building size and energy demand.⁴ Moreover, the IEA's Sustainable Development Scenario suggests 50% of new constructed building area in 2030 to be near zero emissions, in addition to increased use of renewable energy sources up to 25% in 2030.⁵

The main sources of life cycle emissions from buildings are from energy use, material use and construction processes. The energy use and efficiency of buildings is dependent on multiple factors, including material selection and use, energy management systems, increasing affluence and expectations of larger living areas, population growth and unpredictable and extreme weather. Energy use does, however, become less important over time with the increasing adoption of off-grid solutions such as geothermal and solar. Given emissions from materials and construction, the choice of building materials is therefore becoming more and more important. For example, a large number of life cycle analyses show that wood-frame buildings result in lower primary energy use and GHG emissions compared to non-wood alternatives such as concrete and steel.

Kopaszi Gát's place of business is Hungary. The EU has committed itself to a clean energy transition, which will contribute to fulfilling the goals of the Paris Agreement on climate change. As a member of the EU, Hungary is subject to the EU's climate targets, policies and laws. Via the European Climate Law, the EU has enshrined into EU Law (inter alia), 1) the target of climate neutrality by 2050, and 2) a net greenhouse gas emission reduction target of 55% by 2030 compared to 1990 levels. In July 2021, the European Commission adopted a set of legislative proposals – 'Fit for 55' – that set out how it intends to achieve these climate targets. Hungary itself has enshrined in its national law a net greenhouse gas emission reduction target of 40% by 2030 compared to 1990 levels.

EU Taxonomy

In 2020, the EU adopted the EU Taxonomy Regulation (Taxonomy) which seeks to create a common framework to classify whether certain activities can be considered environmentally sustainable. In April 2021, the EU published its technical screening criteria (TSC). If an activity complies with these criteria, it is deemed to contribute to one or more of the Taxonomy's environmental objectives and to not cause significant harm to such objectives. In respect of real estate and construction, the TSC require, among others: primary energy demand at least 10%

³ <https://www.iea.org/topics/energy-efficiency>

⁴ <https://www.iea.org/reports/building-envelopes>

⁵ <http://www.iea.org/tcep>



CICERO
Shades of
Green

lower than the threshold set for nearly zero-energy building requirements as contained in national measures; the certification of energy performance using EPC certificates; and at least 70% (by weight) non-hazardous demolition and construction waste prepared for reuse, recycling and other material recovery. Cicero Shades of Green has not been retained to provide a screening against the Taxonomy.

Governance Assessment

Four aspects are studied when assessing the Kopaszi Gát's governance procedures: 1) the policies and goals of relevance to the green finance framework; 2) the selection process used to identify eligible projects under the framework; 3) the management of proceeds; and 4) the reporting on the projects to investors. Based on these aspects, an overall grading is given on governance strength falling into one of three classes: Fair, Good or Excellent. Please note this is not a substitute for a full evaluation of the governance of the issuing institution, and does not cover, e.g., corruption.

Kopaszi Gát does not currently have an environmental strategy in place, though it will set one up by the end of November 2021. Kopaszi Gát has provided some information on what this strategy will entail, however we note that it will not include specific environmental targets or the measuring of emissions. Nevertheless, Kopaszi Gát has demonstrated the incorporation of many environmental measures into the BudaPart project, which demonstrate a commitment to environmental impacts and consideration of climate issues. Of particular note are its measures in respect of flooding, for example the construction of dams and a flood basin, its commitment to using recycled or reused material, and the integration of various forms of public transportation to reduce private vehicle use.

Kopaszi Gát has a solid selection process, which is compliant with the Green Bond Principles and the Green Loan Principles. While its Green Committee has no environmental expertise, it has committed to involving an external environmental expert in the event a vote is tied.



In respect of reporting, Kopaszi Gát does not currently report on sustainability and its reporting will be limited to its Green Finance Report. In respect of reporting under its green finance framework, it has many relevant and good impact indicators, though given the variety of transport initiatives under the green finance framework, we encourage Kopaszi Gát to try as far as possible to link avoided or reduced emissions from clean transportation investments to individual initiatives. Kopaszi Gát's commitment to disclosing the methodologies and assumptions involved in its reporting should help with this. Kopaszi Gát will also have its Green Finance Report externally verified. These are all welcome commitments to transparency, though we note that it will report on a portfolio basis on grounds of confidentiality.

The overall assessment of Kopaszi Gát's governance structure and processes gives it a rating of Fair.

Strengths

Kopaszi Gát has included energy efficiency criteria of solid ambition for all buildings to be financed under its green finance framework, with Hungarian EPC BB buildings using 23% less energy than those built to current regulation. In the case of office buildings, Kopaszi Gát is additionally utilizing the LEED certification scheme. While schemes such as LEED do not guarantee a reduction in GHG emissions or ensure increased energy efficiency, Kopaszi Gát has provided examples from two completed BudaPart project office buildings demonstrating the buildings comfortably exceed the necessary LEED baseline.



CICERO
Shades of
Green

Kopaszi Gát's active role in financing and/or contributing to the development of diverse public transport connections to the BudaPart project plays an important role in increasing the project's sustainability. This includes involvement in tram and bus projects, and the development of a stop for Budapest's public ferry.

Given the location of the BudaPart project on the Danube, we are encouraged by Kopaszi Gát's consideration of flood risk, for example the construction of dams and flood basin, and improvement of the projects drainage and sewage systems. That around half of the BudaPart project is given to public parks is a strength, and also contributes to the project's resilience to flooding. Nonetheless, certain adaptation measures (especially dams) can lead to negative impacts downriver where protection is weaker.

Weaknesses

Under Kopaszi Gát's green finance framework, the eligibility criterion for the residential buildings (and, Kopaszi Gát informs us, the hotel) is achieving a Hungarian EPC level BB. From late June 2022, EPC BB will be the requirement for all new buildings in Hungary. As such, from this date, the residential buildings and hotel constructed under the green finance framework would not have to outperform regulation to qualify. We note that Kopaszi Gát has calculated that the residential buildings will have an energy usage of 83 kWh/m² per year – at the lower end of the requirements for EPC level BB (80 - 100 kWh/ m² per year) and that these residential buildings would satisfy the EU Taxonomy requirement of primary energy demand at least 10% lower than the threshold set for nearly zero-energy building requirements as contained in national measures. An equivalent energy usage figure for the hotel has not been provided.

Pitfalls

While we welcome Kopaszi Gát's commitment setting up an environmental strategy by the end of November 2021, we note that it will not include specific environmental targets or the measuring of emissions.

Kopaszi Gát has informed us that the buildings under its green finance framework will be connected to district heating, around 97% of which, we understand, comes from fossil fuels. Kopaszi Gát notes it is required by law to connect the BudaPart buildings to district heating, and that there are local and national measures seeking to reduce this fossil fuel content. Nonetheless, at present there is a large risk of locking in fossil fuel use.

While investments in, and increased use of, public transport contribute greatly to the sustainability of real-estate projects, they still have their own emissions which should be considered, for example the use of petrol or diesel buses, construction emissions and embedded emissions in materials. Certain project examples in the clean transportation category may involve significant construction work, and it is unclear to what extent Kopaszi Gát has considered or seeks to mitigate such impacts.

CICERO
Shades of
Green

Appendix 1: Referenced Documents List

Document Number	Document Name	Description
-----------------	---------------	-------------

1	Kopaszi Gát's Green Finance Framework (November 2021)	
---	--	--

'Second Opinion' on Kopaszi Gát's Green Finance Framework

16



CICERO
Shades of
Green

Appendix 2: About CICERO Shades of Green

CICERO Green is a subsidiary of the climate research institute CICERO. CICERO is Norway's foremost institute for interdisciplinary climate research. We deliver new insight that helps solve the climate challenge and strengthen international cooperation. CICERO has garnered attention for its work on the effects of manmade emissions on the climate and has played an active role in the UN's IPCC since 1995. CICERO staff provide quality control and methodological development for CICERO Green.

CICERO Green provides second opinions on institutions' frameworks and guidance for assessing and selecting eligible projects for green bond investments. CICERO Green is internationally recognized as a leading provider of independent reviews of green bonds, since the market's inception in 2008. CICERO Green is independent of the entity issuing the bond, its directors, senior management and advisers, and is remunerated in a way that prevents any conflicts of interests arising as a result of the fee structure. CICERO Green operates independently from the financial sector and other stakeholders to preserve the unbiased nature and high quality of second opinions.

We work with both international and domestic issuers, drawing on the global expertise of the Expert Network on Second Opinions (ENSO). Led by CICERO Green, ENSO contributes expertise to the second opinions, and is comprised of a network of trusted, independent research institutions and reputable experts on climate change and other environmental issues, including the Basque Center for Climate Change (BC3), the Stockholm Environment Institute, the Institute of Energy, Environment and Economy at Tsinghua University and the International Institute for Sustainable Development (IISD).

