

Kopaszi Gát Kft.
1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. em.
Cégjegyzékszám: 01-09-270180

Vezetőségi jelentés – 2022.06.30.

A Kopaszi Gát Kft. a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet előírásaival összhangban közzé teszi a 2022-es üzleti év első félévére vonatkozó konszolidált beszámolóját *(külön mellékelve)*, valamint jelent dokumentumban szereplő vezetőségi jelentését.

1. A Cégcsoport tevékenysége

A Kopaszi Gát Kft. és annak leányvállalatai (továbbiakban **Cégcsoport**) a Budapesten található Kopaszi-gát és Lágymányosi-öböl térségében, egy 54 hektáros terület tulajdonosaként valósítanak meg nagyszabású városrész-fejlesztési programot (továbbiakban **BudaPart Projekt**), amelynek célja a területen lakó-, iroda-, hotel-, és kiskereskedelmi ingatlanok fejlesztése, majd ezt követően ezek értékesítése vagy hosszú távú hasznosítása, valamint a tervezett fejlesztési program részeként a terület infrastruktúrával való ellátása.

A Cégcsoport tervei szerint a BudaPart Projekt részeként a területen összesen 15 lakóépület, 12 irodaépület és 1 szálloda kerül kialakításra, létrehozva ezzel 2.800 lakást, 215.000 négyzetméternyi irodaterületet és mintegy 19.000 négyzetméternyi kiskereskedelmi területet. A BudaPart Projekt eredményeként 2029-re egy teljesen új városrész jön létre Budapest ezen egyedülálló adottságokkal rendelkező, de eddig hasznosítatlan területén.

2. A Cégcsoport üzleti környezete

A Cégcsoport tevékenysége és eredményessége kitett az ingatlanpiac különböző szegmenseit befolyásoló globális makrogazdasági környezet, illetve a magyarországi piaci, gazdasági környezet alakulásának. 2022-es első félévének tekintetében az alábbi jelentős események esetleges hatását szükséges kiemelni:

Orosz-ukrán háború

Az orosz-ukrán háború 2022. februárjában történt kitörése nagymértékben növelte a makrogazdasági helyzet bizonytalanságát, azonban ez 2022. első félévében sem a Cégcsoport fejlesztéseinek hasznosításában, sem azok kivitelezésében nem érezte hatását.

Pénzügyi környezet változása (infláció, kamatszintek)

Az euró zónában és ezen belül is kiemelten Magyarországon tapasztalható inflációs nyomás és az ehhez kapcsolódó kamatszintek emelkedése az ingatlanfejlesztési projektekre több szempontból is hatással vannak. Egyrészt növekednek a finanszírozási költségek, másrészt a lakásértékesítések esetén ez csökkentheti a vevők hitelfelvételi hajlandóságát. A finanszírozási költségek emelkedése 2022. első félévében már érzékelhető volt a projektek indítása kapcsán, azonban hasznosítási oldalon ez nem érezte hatását. Az áremelkedés ugyanakkor a bevételi oldalra pozitív hatással volt, kiemelten a lakásértékesítések tekintetében.

COVID alakulása

A COVID 2022 első félévében a korábbiakhoz képest kevésbé volt hangsúlyos hatással a működési környezetre. A vállalati szektor alkalmazkodása az irodai és otthoni munkavégzéshez megtörtént és kialakulni látszik egy egyensúly, ami az irodafejlesztések kapcsán kalkulálható működési modell.

Az üzleti környezet felsorolt kiemelt tényezői összességében nem voltak negatív hatással a Cégcsoport üzleti tevékenységére és a terveinek megvalósítására.

3. 2022. első félévének jelentős cégcsoporton belüli eseményei

A Cégcsoport 2022. első félévében a korábbi években lefektetett stratégiai ütemterv szerint folytatta a BudaPart Projekt megvalósítását az alábbiak szerint:

- BudaPart Otthonok „F”, „G” és „L” jelű épületek összesen nagyságrendileg 500 lakást és a hozzájuk tartozó parkolókat, tárolókat, illetve földszinti üzlethelyiségeket magában foglaló kivitelezése, magas előértékesítettség mutatók mellett.
- BudaPart Downtown iroda és a hozzá kapcsolódó hotel fejlesztése.
- BudaPart projekt infrastruktúrájának fejlesztése a további lakás és iroda fejlesztési ütemek előkészítéseként.

2022. kiemelt jelentőségű eseménye volt, hogy a Cégcsoport megszilárdította a BudaPart Projekt fejlesztésének finanszírozási háttérét az MNB által meghirdetett Növekedési Kötvényprogramban való részvételével, amely kapcsán 34,45 milliárd forint értékben bocsátott ki forint kötvényt.

4. A vállalkozás célja és stratégiája

A Cégcsoport célja változatlanul a BudaPart Projekt fejlesztési tervének végrehajtása, mérlegelve az aktuális üzleti és makrogazdasági környezetet.

5. A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

A Cégcsoport a stratégiája végrehajtásához rendelkezik a szükséges szakmai és pénzügyi háttérrel, illetve azokkal a stratégiai partnerségekkel, amelyek hozzásegítik céljai eléréséhez. A Cégcsoport a BudaPart Projekt korábbi fejlesztései kapcsán kialakította azt a működési modellt és partnerségi hálózatot, amely lehetővé teszi a sikeres projekt megvalósítást és hasznosítást.

A kockázatok között elsősorban az Európai Uniót és benne Magyarországot fenyegető makrogazdasági hatások emelhetők ki, úgymint az energiaárak növekedése, recessziós félelmek, növekvő infláció, illetve ezen hatások mikroszintű döntésekbe történő beágyazódása, ami fékezheti a lakossági keresletet és kihatással lehet a vállalati döntésekre.

6. 2022. első félévének eredményei és kilátásai

A Cégcsoport 2022.06.30-ra vonatkozó mérlegfőösszege 304,4 millió EUR, ami 66 millió EUR növekedést jelent 2021.12.31-hez képest. Ez a növekedés tükrözi a Cégcsoport fejlesztési aktivitását, illetve forrás oldalon a finanszírozási források kapcsolódó növekedését.

2022. a fejlesztések időszaka a Cégcsoport életében, amivel összhangban jelentős működési eredmény nem keletkezett. A jelenleg folyamatban lévő projektek eredményhatása 2023-24-ben fog realizálódni,

ugyanakkor az előértékesítettségi adatok tekintetében ezekben az években jelentős pozitív eredményhatás várható.

7. Vezetőségi nyilatkozat

A Kopaszi Gát Kft. alulírott ügyvezetői nyilatkoznak, hogy az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2022. szeptember 23.

Melléklet: *Kopaszi Gát Kft. konszolidált, nem auditált pénzügyi kimutatások a 2022. június 30-ával végződő pénzügyi időszakra a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) (ahogyan azokat az EU befogadta) összhangban*


Nagy Gábor
Ügyvezető


Fodor Tamás
Ügyvezető

