

Kopaszi Gát Zrt.
1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. em.
Cégjegyzékszám: 01-10-142037

Konszolidált üzleti jelentés – 2023.06.30.

A Kopaszi Gát Zrt. a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet előírásaival összhangban közzé teszi a 2023 első félévére vonatkozó konszolidált beszámolóját *(külön mellékelve)*, valamint jelent dokumentumban szereplő üzleti jelentését.

1. A Cégcsoport tevékenysége és struktúrája

A Kopaszi Gát Zrt. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Zrt.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „Cégcsoport”). A Társaság 2022. október 1-én alakult meg. Cégjegyzékszám: 01-10-142037, adószáma: 32082429-2-43. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. emelet. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Csoport webcíme: www.Budapart.hu. A Társaság – amely korábban Kopaszi Gát Kft. volt – 2022. szeptember 30-i fordulónappal alakult át korlátolt felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá. A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 2023 első félévében 14 fő volt.

A Társaság ügyvezető szerve a 3 tagú Igazgatóság. Az Igazgatóság, mint egységes irányítási rendszert megvalósító testület, egységesen látja el az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság a törvények alapján meghatározott feladatait. Az Igazgatóság hatáskörébe tartozik minden olyan kérdés eldöntése, amely nem tartozik a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, illetőleg amelyek eldöntését a jogszabályok és az Alapszabály az Igazgatóság hatáskörébe utalják.

Az Igazgatóság tagjai:

- Hall Krisztián
- Komondi Zsolt
- Scheer Sándor

A Cégcsoport operatív vezetését Nagy Gábor gazdasági vezérigazgató és Fodor Tamás fejlesztési vezérigazgató látják el.

A Kopaszi Gát Zrt. és annak leányvállalatai 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 2030-32-re egy teljesen új városrész jön létre Budapest ezen egyedülálló adottságokkal rendelkező, de eddig hasznosítatlan területén.

A Társaság konszolidációba bevont valamennyi leányvállalata Magyarországon bejegyzett társaság, amelyek köre a következő volt 2023. június 30-án és 2022. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad		Szavazati arány	
				%		(%)	
				2023.06.30	2022.12.31	2023.06.30	2022.12.31
Budapart Albellus Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897252-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapart 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%
Bpart Aspius Kft.	2017. szeptember 1.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26142311-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapart Ballerus Kft.	2018. január 19.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26250140-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapart Silurus Kft.	2018. június 18.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375164-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapart 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.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26375157-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapart Carassius Kft.	2020. szeptember 2.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776949-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapart Tilia Kft.	2020. szeptember 2.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776956-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapart Asset Management Kft.	2021. május 19.	Bérbeadási tevékenység	27427989-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapart Társasházkezelő Kft.	2022. november 22.	Ingatlankezelés	32170140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Amarus Kft.	2023.május 25.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32296536-2-43	100%	-	100%	-

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. 2023 első félévé 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, valamint jelentősen növelte az energiahordozók árát. A többi piaci szereplőhöz hasonlóan a következő évekre vonatkozó energia árak és keresleti hatások várhatóan a korábbiaknál kedvezőtlenebbül alakulnak. Ezen hatások egyrészt a bérleti/vevői rétegre, tehát a tényleges fogyasztókra természetesen áthárításra kerülnek, másrészt a piaci szereplőket egységesen érintik, így a Cégcsoport a stabil pénzügyi helyzete és piaci megítélése miatt inkább piaci pozíciójának erősödésére számít.

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 éreztette hatását. A kedvezőtlen várakozások ellenére a 2022 Q4-es keresleti visszaesést a BudaPart

tekintetében kedvezőbb 2023 első félévi adatok követték a lakóépületek értékesítése és az irodabérletek tekintetében egyaránt. Az áremelkedés a bevételi oldalra pozitív hatással volt, kiemelten a lakásértékesítések tekintetében.

A magas kamatszintek betéti oldalon a szabad pénzeszközökön keresztül többlet pénzügyi bevételeket generáltak.

2023 első félévének végére kedvezően alakultak a pénzügyi környezet kilátásai, elsősorban az infláció és a kamatszintek csökkenése miatt.

COVID alakulása

A COVID 2022-ben 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. 2023. első félévének jelentős cégcsoporton belüli eseményei

A Cégcsoport 2023 első félévében a korábbi években lefektetett stratégiai ütemterv szerint folytatta a BudaPart Projekt megvalósítását az alábbiak szerint:

- **Lakóingatlan fejlesztések:** 2023. első félévében sikeresen lezárult a BudaPart Otthonok „F” épület fejlesztése és a létrejött lakóingatlanok, parkolók és tárolók jelentős részben átadásra kerültek a vevők részére. A cégcsoport fejlesztési ütemterve szerint folytatódott a „G” és „L” jelű épületek összesen nagyságrendileg 320 lakást és a hozzájuk tartozó parkolókat, tárolókat, illetve földszinti üzlethelyiségeket magában foglaló kivitelezése, magas előértékesítettségi mutatók mellett. A „G” és „L” jelű épületek várhatóan 2024 H1-ben kerülnek átadásra.
- **Kereskedelmi ingatlan fejlesztések:** 2023 első félévében lezárult a BudaPart Downtown irodaépület fejlesztése és megtörtént az első bérlő beköltözése. Zárlati munkálataihoz érkezett a BudaPart Downtown irodaházhoz kapcsolódó hotel fejlesztése.
- **Infrastruktúra fejlesztések:** A BudaPart projekt infrastruktúrájának fejlesztése a további lakás és iroda fejlesztési ütemek előkészítéseként folytatódtak.

2023 első félévének kiemelt jelentőségű eseményei voltak továbbá:

- A Kopaszi Gát Zrt. 2023 első félévében előszerződést kötött a Kopaszi Gát Zrt. által fejlesztett területen megvalósítandó irodaépületek egy BBB (Scope) hitelminősítésű végfelhasználó részére „forward sale” konstrukcióban történő értékesítése tárgyában.

2023 első félévében történt tőkefinanszírozások:

- 2023.05.26. - A Kopaszi Gát Zrt. 3.000.000 Ft összegben pótbefizetést teljesített a Budapest Asset Management Kft. részére
- 2023.06.02. - A Kopaszi Gát Zrt. 3.000.000 Ft törzstőkével megalapította a Budapest Amarus Kft-t.

Mérlegfordulónap utáni lényeges események:

- **Radisson Budapest BudaPart hotel átadása:** 2023 első félévét követően lezárult a Radisson Budapest BudaPart hotel fejlesztése és a hotel átadásra került a Radisson részére üzemeltetésre. A hotel a működését 2023 augusztusában megkezdte.

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

Erőforrások

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.

Kockázatok

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.

A kockázatok főbb kategóriáinként részletezve:

- **Bérleti díj kockázat:** A Cégcsoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérleti részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A projektek minden esetben konzervatív díjfeltételezésekkel kerültek megtervezésre, így a folyamatban lévő projektek bérleti díjai megfelelnek a fenntartható üzleti tervek feltételeinek.
- **Vételár megfizetéséhez kapcsolódó kockázat:** A Cégcsoport következetes, kiszámítható és versenyképes eladási árakat állapított meg vevői részére. A jelenlegi eladási árak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A lakóingatlanok vételárának megfizetése előfeltétele az ingatlanok tulajdonba és birtokba adásának, így fizetési kockázat ezen a területen nem jelentkezik.
- **Devizakockázat:** A Cégcsoportba tartozó iroda fejlesztéssel foglalkozó társaságok, illetve a Kopaszi Gát Zrt. könyvelési pénzneme az EUR. Bérleti szerződéseiket, telek értékesítéssel kapcsolatos tranzakcióikat jellemzően EUR alapon kötik. A Kopaszi Gát Zrt. HUF és EUR finanszírozással is rendelkezik, ami megfelelő deviza kitettséget jelent a HUF és EUR alapú fejlesztések miatt. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok könyvelési pénzneme: HUF. Ezen társaságok értékesítésből származó bevételei és hiteleivel kapcsolatos adósságszolgálatok forintban merül fel, költségei szintén forintban fizetendők, így megállapítható, hogy a működésükben érdemi árfolyamkockázat nincs.
- **Kamatláb kockázat:** A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. Tekintettel arra, hogy a Cégcsoport finanszírozási ügyleteinek jelentős részénél fix a kamatozás, ezért a Cégcsoport vezetése a változó kamatozású hitelekkel eredő kamatkockázatot nem ítéli meg jelentős kockázati tényezőként, mivel a kamatmértékek nem képviselnek akkora nagyságrendet, mely nem lenne kigazdálkodható az üzleti tevékenység nyereségéből.
- **Likviditási kockázat:** A Cégcsoport jelentős likvid pénzállománnyal rendelkezik, amelyeket a reálérték megőrzése érdekében kockázatmentes betéti ügyletekben kamatoztat. A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók. A Cégcsoport nem rendelkezik kockázatos tőzsdei, devizapiaci, fedezeti vagy egyéb potenciálisan likviditási kockázatot keletkeztető pénzügyi pozíciókkal.
- **Hitelezési kockázat:** A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Cégcsoport bérbeadási és ingatlan értékesítési

tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak. Bérleti partnerek esetében a hitelezési kockázat csökkentése érdekében a bérleti szerződések letéttel, vagy bankgaranciával kerülnek biztosításra, illetve nagy hangsúlyt fektet a Cégcsoport a bérleti kintlévőségek folyamatos nyomon követésére. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok vevőkkel kötött ingatlan értékesítési ügyletei óvadékkal kerülnek biztosításra.

A Csoport a tulajdonában álló ingatlanon megvalósuló fejlesztés során a vonatkozó jogszabályok és környezetvédelmi engedély előírásainak betartására köteles, amelyet a fennálló vállalkozási szerződéseinek keresztül biztosít.

A Csoport nem foglalkozik és nem vesz részt kutatási és fejlesztési tevékenységekben.

Dolgozóink megfelelő továbbképzéséről folyamatosan gondoskodunk, emellett biztosítjuk részükre a mindenkor speciális munkavédelmi előírásoknak való megfelelést.

6. 2023 első félévének eredményei és kilátásai

A Cégcsoport 2023.06.30-as mérlegfőösszege 386,2 millió EUR, ami 10,5 millió EUR növekedést jelent 2022.12.31-hez képest. Ez a növekedés tükrözi a Cégcsoport fejlesztési aktivitását, illetve forrás oldalon a finanszírozási források kapcsolódó növekedését.

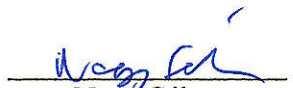
2023-ban és 2024-ben több korábban megkezdett fejlesztés zárása várható. Ezek közül 2023 első félévében megtörtént az „F” jelű lakóépület átadása, ami pozitív hatással volt a cégcsoport eredményére. Az adózott eredmény 2023 első félévében 9,4 millió EUR volt. 2024-ben további átadások fognak megtörténni amelyekből jelentős pozitív eredményhatás várható.

2023 második félévére vonatkozóan a Cégcsoport folytatja fejlesztési tevékenységét, miközben üzemelteti az átadott iroda- és hotel épületeket. Tekintettel a Cégcsoport jelentős likvid pénzeszközére, a magas bérbeadottsági/előértékesítettségi mutatókra és a projektekre vonatkozóan rendelkezésre álló finanszírozási szerződésekre, a Cégcsoport működésének rövid távú kockázata alacsony.

7. Vezetőségi nyilatkozat

A Kopaszi Gát Zrt. alulírott vezérigazgatói nyilatkoznak, hogy az összevont (konszolidált) üzleti jelentés megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2023. szeptember 27.


Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató


Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató

