

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

## Üzleti jelentés – 2023.12.31.

A Kopaszi Gát Zrt. a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet előírásaival összhangban közzé teszi a 2023-as üzleti évre vonatkozó beszámolóját *(külön mellékelve)*, valamint jelen dokumentumban szereplő üzleti jelentését.

### 1. A Társaság 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](http://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 Társaság átlagos statisztikai létszáma 2023-ban 16 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 Társaság 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 Társaság tervei szerint a BudaPart Projekt részeként a területen összesen 15 lakóépület, 11 irodaépület és 1 szálloda kerül kialakításra, létrehozva ezzel 3.000 lakást, 225.000 négyzetméternyi irodaterületet és mintegy 15.000 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 leányvállalatai Magyarországon bejegyzett társaságok, amelyek köre a következő volt 2023. december 31-én és 2022. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad		Szavazati arány	
				%		(%)	
				2023	2022	2023	2022
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.	Szállodai szolgáltatás	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.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	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 Társaság üzleti környezete

A Társaság tevékenysége és eredményessége kitett az ingatlanpiac különböző szegmenseit befolyásoló globális makrogazdasági környezet, illetve a magyarországi piaci, gazdasági környezet alakulásának. 2023 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. Bár a konfliktus a 2023 -as év egészében is éreztette hatását, az energiaárak visszarendeződésén keresztül az általa kiváltott sokk enyhült, amely a 2022 végén lekötött energiabeszerezési szerződések kifutásával fogja kedvezően befolyásolni a cég működését. A háború által kifejtett hatások a piaci szereplőket egységesen érintik, így a Társaság a stabil pénzügyi helyzete és piaci megítélése miatt 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 2023 elején érték csúcspontjukat, majd 2023 második felére az infláció csökkenésével egyetemben lassú csökkenő pályára álltak, azonban még így is jelentősen a potenciális ügyfelek által korábban megszokott, komfortos szint felett maradtak. 2023-ban a pénzügyi környezet okozta általános piaci keresletcsökkenés a lakóprojektek tekintetében a teljes piacra vonatkozóan érzékelhető volt, ugyanakkor a Kopaszi Gáton fejlesztett projektek esetében a projektek pozitív piaci megítélése és jó időzítése miatt a cégcsoport az évet magas értékesítettségi mutatókkal zárta.

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

### COVID alakulása

A COVID 2023-ban 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 Társaság üzleti tevékenységére és a terveinek megvalósítására.

### **3. 2023. jelentős eseményei**

**A Társaság leányvállalatain keresztül 2023-ban a korábbi években lefektetett stratégiai ütemterv szerint folytatta a BudaPart Projekt megvalósítását az alábbiak szerint:**

- **Lakóingatlan fejlesztések:** A BudaPart Otthonok „F” (BRF) jelű épülete használatbavételi engedélyt szerzett és gyakorlatilag teljes mértékben értékesítésre került, ezzel a projekt sikeresen lezárult. A Budapart Otthonok „G” (BRG) és „L” (BRL) jelű épületek összesen nagyságrendileg 320 lakást és a hozzájuk tartozó parkolókat, tárolókat, illetve földszinti üzlethelyiségeket magában foglaló kivitelezése, magas előértékesítettségi mutatók mellett haladt tovább, 2024 első félévre ütemezett átadással.
- **Kereskedelmi ingatlan fejlesztések:** BudaPart Downtown iroda és a hozzá kapcsolódó hotel fejlesztése lezárult. Az irodaház 2023 második negyedévében került átadásra és az év során sor került az első bérlők beköltözésére, illetve bérleti szerződések aláírására. A fejlesztett hotel 2023. augusztusában került megnyitásra a Radisson brand alatt. A Kopaszi Gát Zrt. jelentős volumenű irodafejlesztési programra írt alá előszerződést, amelynek kivitelezését 2023. második félévében meg is kezdte.
- **Infrastruktúra fejlesztések:** BudaPart projekt infrastruktúrájának fejlesztése a további lakás és iroda fejlesztési ütemek előkészítéseként.

**2023. kiemelt jelentőségű eseményei voltak továbbá:**

- **Hitelminősítés:** A Kopaszi Gát Kft. (beleértve a teljes Cégcsoportot) Növekedési Kötvényprogramban való részvétele kapcsán hitelminősítői eljárásban vett részt, amelynek eredményeként a Scope Ratings hitelminősítő társaság a Kopaszi Gát Kft-t 2022. január 19-én B+ stabil minősítésben részesítette, amely minősítést a jogutód Kopaszi Gát Zrt-re vonatkozóan 2023. december 12-én az éves felülvizsgálat során megerősítette.

**2023-es tőketranszferek:**

- 2023.05.26. – A Kopaszi Gát Zrt. 3.000.000 Ft összegben pótbefizetést teljesített a Budapart Asset Management Kft. részére.
- 2023.05.25. – A Kopaszi Gát Zrt. 3.000.000 Ft jegyzett tőke befizetésével megalapította a BudaPart Amarus Kft-t.

- 2023.07.10. – A Kopaszi Gát Zrt. 18.210.000.000 Ft értékben apportált be fejlesztési telkeket a BudaPart Amarus Kft-be.

#### **Mérlegfordulónap utáni lényeges események:**

A Társaságban nem történt jelentős mérlegfordulónap utáni esemény. A Társaság leányvállalatai tekintetében az alábbi jelentős mérlegfordulónap utáni események történtek:

- **BudaPart Otthonok „G” (továbbiakban BRG) lakóépület átadása:** A BRG lakóépület 2023 végén kapta meg a használatbavételi engedélyt. A használatbavételi engedély véglegessé válását követően 2023 Q1-ben megkezdődött a szerződött lakások, tárolók, irodák vevők számára történő birtokba adása. Ezáltal a foglalkoztatottakat és vételár előlegeket, amelyeket év végén a vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek között mutattunk ki a fordulónapot követően elszámoltuk árbevételeként. A BudaPart Carassius Kft. az OTP Nyrt-től kapott beruházási hitelét teljes egészében végtörlesztette 2024. február 9-én.
- **BudaPart Otthonok „L” (továbbiakban BRL) lakóépület átadása:** A BudaPart Lucius Kft. által fejlesztett társasház 2024. február 25-én megkapta a használatbavételi engedélyt, ezt követően az OTP Nyrt-től kapott beruházási hitelét a társaság teljes egészében végtörlesztette 2024. március 1-én.
- **BudaPart Barbus Kft. könyvelési devizanem váltás:** A BudaPart Hotel tulajdonló és üzemeltető BudaPart Barbus Kft. 2024. január 1-től magyar forintban vezeti a könyveit a korábbi euro helyett.

#### **4. A vállalkozás célja és stratégiája**

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

#### **5. A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai**

##### **Erőforrások**

A Társaság a stratégiája végrehajtásához rendelkezik a szükséges szakmai és pénzügyi háttérrel, illetve azokkal a stratégiai partnerségekkel, amelyek hozzásegítik céljai eléréséhez. A Társaság 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 Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői 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 Társaság 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 kitétséget 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 Társaság és leányvállalataink a finanszírozási ügyleteinek jelentős részénél fix a kamatozás, ezért a Társaság vezetése a változó kamatozású hitelekből 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 Társaság jelentős likvid pénzállománnyal rendelkezik, amelyeket a reálérték megőrzése érdekében kockázatmentes betéti ügyletekben kamatoztat. A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók. A Társaság és leányvállalatai nem rendelkeznek 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. Bérlő partnerek esetében a hitelezési kockázat csökkentése érdekében a bérleti szerződések letéttel, vagy bankgaranciával kerülnek biztosításra, illetve nagy hangsúlyt fektet a Cégcsoport a bérlői kintlévőségek folyamatos nyomon követésére. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok vevőkkel kötött ingatlan értékesítési ügyletei óvadékkal kerülnek biztosításra.

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

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


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

## 6. 2023. eredményei és kilátásai

A Társaság 2023.12.31-es mérlegfőösszege 222,1 millió EUR, adózott eredménye 32,5 millió EUR.

A Társaság mérlegfőösszegének növekedése és a realizált eredmény jelentős mértékben köthető a Társaság üzletfejlesztési tevékenységéhez, amelynek eredményeként új irodafejlesztési projekteket indított, amely projektek kapcsán a Kopaszi Gát Zrt. fejlesztési telkeinek egy részét piaci értéken saját 100%-os tulajdonában lévő leányvállalatába apportálta. Továbbá 2023-ban realizálódott a BRF lakóépület exit-je, pozitív üzleti eredménnyel, valamint a Társaság a magas készpénzállományán jelentős kamatbevételre tett szert.

Budapest, 2024. április 29.

  
Nagy Gábor  
gazdasági vezérigazgató

  
Fodor Tamás  
fejlesztési vezérigazgató